

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2019/DSPT

Ngày: 02-8-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Lê Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Đàm Thị Vang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 7 và ngày 02 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 66/2019/DSPT ngày 08/4/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DSST ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2019/QĐPT-DS ngày 01/7 /2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1985; Trú tại: Tổ 29, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Trú tại: Tổ 30, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Bị đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1976; Bà Lê Thị X, sinh năm 1980; Cùng trú tại: Số 286/3C đường Phạm Phú T, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (ông T có mặt, bà X vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1958 (vắng mặt);
Trú tại: Đội 02, ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.
2. Ông Nguyễn Trọng Q, sinh năm 1983 (vắng mặt);
3. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1983 (vắng mặt);
Cùng trú tại: Tổ 04, Khu phố T 1, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.
4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1982 (có mặt);
5. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1978 (vắng mặt);
Cùng trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.
6. Bà Cao Thị Tuyết H, sinh năm 1986; Trú tại: Tổ 29, KP T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)
7. UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Cùng trú tại: Ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn là ông Lê Văn B trình bày:

Ngày 21 tháng 7 năm 2011, ông Lê Văn B có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X phần diện tích đất 1.6 ha, đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 04, thuộc ấp Suối Đồi, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông Lê Văn B đã giao đủ tiền cho vợ, chồng ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X; ngược lại vợ, chồng ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X cũng đã giao đủ diện tích đất cho ông Lê Văn B. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận là ông Lê Văn B (Bên nhận chuyển nhượng) lo thủ tục giấy tờ sang tên. Quá trình làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất thì ông Lê Văn B mới phát hiện toàn bộ phần diện tích đất này thuộc đất công, do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Khi phát hiện phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông T, bà X là đất công, ông Lê Văn B đã nhiều lần liên lạc với vợ, chồng ông T, bà X qua điện thoại để trao đổi, thương lượng nhưng vợ, chồng ông T, bà X cứ hện hết lần này đến lần khác. Do không gặp được vợ, chồng ông T, bà X nên ông B đã khiếu nại vợ, chồng ông T, bà X ra Ủy ban nhân dân xã T nhưng vợ, chồng ông T, bà X vẫn cố tình trốn tránh, không đến giải quyết vụ việc. Ngày 19 tháng 10 năm

2012, Ủy ban nhân dân xã T đã có thông báo hòa giải không thành và xác nhận toàn bộ phần diện tích đất nói trên là đất công, hiện nay đã bị thu hồi.

Ông Lê Văn B khởi kiện yêu cầu xem xét, giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký vào ngày 21 tháng 7 năm 2011; yêu cầu buộc ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn B toàn bộ số tiền đã nhận là 450.000.000đồng.

Bị đơn là ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X trình bày:

Ngày 10 tháng 6 năm 2011, ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L phần diện tích đất là 1.6 ha, tọa lạc tại ấp Suối Đồi, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá là 340.000.000 đồng, đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, trên đất có trồng cây cao su 01 năm tuổi và trồng xen canh cây khoai mỳ (cây sắn). Sau khi nhận phần diện tích đất này cùng tài sản gắn liền với đất, ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X tiến hành chăm sóc, bảo quản đất cùng tài sản gắn liền với đất. Vì ở xa, không tiện chăm sóc, quản lý đất cùng tài sản trên đất nên quyết định chuyển nhượng lại phần diện tích đất này. Ngày 21 tháng 7 năm 2011, ông Bùi Văn T gặp ông Lê Văn B, bà Cao Thị Tuyết H để trao đổi việc chuyển nhượng phần diện tích đất này. Sau khi trao đổi, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng của phần diện tích đất này là 450.000.000đồng và ông Lê Văn B, bà Cao Thị Tuyết Hà đặt cọc cho ông Bùi Văn T số tiền là 100.000.000đồng, số còn lại sẽ đưa hết một lần vào ngày 26 tháng 7 năm 2011.

Ngày 26 tháng 7 năm 2011, ông Lê Văn B đã giao đủ số tiền còn lại cho ông Bùi Văn T và hai bên viết giấy chuyển nhượng phần diện tích đất này. Ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X yêu cầu xem xét trách nhiệm của ông Nguyễn Văn L về 1.6 ha đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Bùi Văn T và ông Lê Văn B vào ngày 21 tháng 7 năm 2011 là vô hiệu theo yêu cầu của ông Lê Văn B và hoàn trả số tiền 450.000.000đồng theo yêu cầu của ông Lê Văn B, bà Cao Thị Tuyết Hà.

Phần diện tích đất 1.6 ha, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước mà ông Bùi Văn T chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn B có nguồn gốc là do ông Bùi Văn T nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn L nên ông T, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Văn T số tiền đã nhận trong việc chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên là 350.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 07 tháng 01 năm 2011, ông Nguyễn Văn L có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Q một mảnh đất rẫy tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá là 280.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Trọng Q có cam kết là đất hợp pháp, không có ai tranh chấp, diện tích đất đã có tên đăng ký trên sơ đồ địa chính chờ ra sổ đỏ. Sau khi nhận đất thì ông L quản lý vườn và trồng cây mỳ (cây sắn) xen canh, chăm sóc cây cao su. Do không còn có nhu cầu sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Bùi Văn T, khi chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Bùi Văn T thì ông L có nói là phần diện tích đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng ông T vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ông Bùi Văn T có yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn L và ông Bùi Văn T vào ngày 10 tháng 6 năm 2011 là vô hiệu và yêu cầu ông L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 350.000.000đồng thì ông L đồng ý. Do phần diện tích đất này, ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Trọng Q nên ông L có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Trọng Q là vô hiệu, theo đó buộc ông Nguyễn Trọng Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 280.000.000đồng đã nhận.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L đồng ý với ông Bùi Văn T là yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn L và ông Bùi Văn T vào ngày 10 tháng 6 năm 2011 là vô hiệu, ông Nguyễn Văn L đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 350.000.000đồng với điều kiện là khi nào nhận tiền từ ông Nguyễn Trọng Q thì ông L dùng số tiền này trả cho ông T. Đồng thời ông Nguyễn Văn L yêu cầu ông Lê Văn B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L toàn bộ số tiền tương ứng với giá trị sản lượng mỳ (sắn) năm 2011 mà ông L đã đầu tư trồng trên đất, chăm sóc bảo quản nhưng ông Lê Văn B đã thu hoạch. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 5 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Năm 2011, chồng bà Nguyễn Thị Y là ông Nguyễn Văn L từ Đắc Nông về có sang nhượng một mảnh đất rẫy tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm sang nhượng, bà Nguyễn Thị Y còn cư trú tại Đắc Nông nên không biết việc sang nhượng này và cũng không ký vào Giấy sang nhượng đất. Bà Nguyễn Thị Y cho rằng bản thân bà Y không có liên quan gì đến vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng Q trình bày:

Ngày 27 tháng 10 năm 2009, ông Nguyễn Trọng Q có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị D một mảnh đất có diện tích khoảng 1.7ha với giá là 105.000.000 đồng, địa chỉ thửa đất: ấp Suối Đồi, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có trồng cây điều khoảng 07 năm tuổi. Sau khi nhận đất, ông Nguyễn Trọng Q đã cưa cây điều và trồng mới cây cao su trên đất. Khoảng năm 2010, ông Nguyễn Trọng Q chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn L với giá là 280.000.000đồng, khi chuyển nhượng đất cho ông L thì ông Q không biết là phần diện tích đất này là đất công và đã chuyển giao cho Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước quản lý. Năm 2012, ông Nguyễn Trọng Q nhận được thông tin là Ủy ban nhân dân huyện Đ ra Quyết định xử phạt ông Nguyễn Trọng Q 19.000.000đồng về hành vi chuyển nhượng trái phép phần diện tích đất này. Ông Nguyễn Trọng Q đồng ý với ông Nguyễn Văn L là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Trọng Q và ông Nguyễn Văn L vào ngày 07 tháng 01 năm 2011 là vô hiệu và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 280.000.000đồng; đồng thời có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Thị D vào ngày 27 tháng 10 năm 2009 là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng Q số tiền đã nhận trong việc chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên là 105.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị P thống nhất lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Trọng Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào khoảng năm 1999 đến năm 2000, bà Nguyễn Thị D có nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Công S một phần diện tích đất khoảng 4.000m² với giá là 2.000.000đồng và nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Phương một phần diện tích đất khoảng 01ha với giá là 11.500.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S, ông Phương thì trên đất có trồng cây điều khoảng 15 năm tuổi. Bà Nguyễn Thị D sử dụng đất đến năm 2009 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trọng Q với giá là 105.000.000đồng, bà D đã giao đất cho ông Nguyễn Trọng Quang từ năm 2009. Ông Nguyễn Trọng Q yêu cầu hủy hợp đồng đã được xác lập giữa bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Trọng Q đối với phần diện tích đất này và buộc bà D phải hoàn trả cho ông Q số tiền 105.000.000đồng thì bà D không đồng ý. Trường hợp mà Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Q thì bà D có yêu cầu buộc ông S và ông Phương phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà D theo mức thiệt hại thực tế xảy ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị Tuyết H trình bày:

Bà Hoa là vợ của ông B, hiện nay bà Hoa thống nhất lời trình bày của ông B, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T, bà X và ông B, buộc ông T, bà X phải hoàn trả cho vợ chồng bà Hòa, ông B số tiền 450.000.000 đồng đã nhận. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Phần diện tích đất 12.542,8m²; vị trí đất được xác định theo thửa số 306, tờ bản đồ số 04 (Thuộc khoảnh 7, tiểu khu 365), xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước là đất thuộc quy hoạch diện tích đất trồng rừng do Ban quản lý rừng kinh tế Tân Lập quản lý. Năm 2009, đất này được giao về cho Ủy ban nhân dân xã T quản lý theo Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện Đ (Cụ thể là biên bản bàn giao ngày 12 tháng 8 năm 2009 của Tổ công tác được thành lập theo Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước).

Phần diện tích đất 12.542,8m² nói trên được quy hoạch sử dụng vào mục đích đất công. Các bên đương sự sử dụng phần diện tích đất này là hoàn toàn bất hợp pháp và trái với pháp luật. Việc ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Lê Văn B là trái với quy định của pháp luật (Chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng đất do cơ quan nhà nước quản lý). UBND xã T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DSST ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Công nhận sự thoả thuận của ông Lê Văn B, ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Bùi Văn T và ông Lê Văn B vào ngày 21 tháng 7 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Văn B và bà Cao Thị Tuyết H số tiền 450.000.000 đồng.

Công nhận sự thoả thuận của ông Bùi Văn T, bà Lê Thị X và ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn L và ông Bùi Văn T, bà Lê Thị X vào ngày 29 tháng 6 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Văn T, bà Lê Thị X số tiền 340.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P và ông Nguyễn Văn L vào ngày 07 tháng 01 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 280.000.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trọng Q.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P vào ngày 27 tháng 20 năm 2009 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P số tiền 105.000.000đồng.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị D về việc không đồng ý yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P vào ngày 27 tháng 20 năm 2009 là vô hiệu và hoàn trả 105.000.000đồng cho ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P.

Tách các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Công S và bà Nguyễn Thị D vào ngày 03 tháng 01 năm 2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn Phương và bà Nguyễn Thị D vào ngày 20 tháng 6 năm 2000 và yêu cầu của ông Nguyễn Văn L về việc buộc ông Lê Văn B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L toàn bộ số tiền tương ứng với giá trị sản lượng mỳ (sắn) năm 2011 mà ông L đã đầu tư trồng trên đất, chăm sóc bảo quản nhưng ông Lê Văn B đã thu hoạch ra khỏi vụ án.

Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn L có quyền khởi kiện về yêu cầu này bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn B và bà Cao Thị Tuyết H không phải nộp. Hoàn lại cho ông Lê Văn B số tiền 500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 012161, quyển số 0244 ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Bùi Văn T và bà Lê Thị X phải liên đới nộp 22.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 012177, quyển số 0244 ngày 03 tháng 6 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Số còn lại phải nộp là 21.800.000đồng.

Ông Nguyễn Văn L phải nộp 17.000.000đồng.

Ông Nguyễn Trọng Q, bà Vũ Thị P phải liên đới nộp 14.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 012591, quyển số 0252 ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Số còn lại phải nộp là 11.500.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị D phải nộp 5.250.000 đồng.

Ngày 10/12/2018 bị đơn ông T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn ông B số tiền 380.000.000 đồng và đề nghị Tòa án tuyên buộc ông L phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh Biên số tiền 380.000.000 đồng.

Ngày 24/12/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị số 16/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/12/2018, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết yêu cầu độc lập nhưng không có đơn yêu cầu của các đương sự, không xem xét lỗi khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa bị đơn ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng thống nhất Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L thống nhất theo Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông B không có ý kiến gì về Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quan điểm Quyết định kháng nghị số 16/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Bùi Văn T thay đổi yêu cầu kháng cáo, thống nhất theo Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc ông T thay đổi yêu cầu kháng cáo là phù hợp quy định Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành Quyết định phân công Thẩm phán giải quyết đối với vụ án trên. Khi thay đổi Thẩm phán giải quyết vụ án từ Thẩm phán Lê Văn T sang Thẩm phán Võ Quang D cũng không có Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng theo quy định pháp luật.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm trong bản án sơ thẩm, trong Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2018/QĐST-DS ngày 07/11/2018 không đúng với Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2018/QĐXXST-DS ngày 19/10/2018. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã khắc phục bởi các Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 42/2018/QĐ-TĐNTHTT ngày 07/11/2018; số 44/2018/QĐ-TĐNTHTT ngày 24/11/2018 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tổng đạt các Quyết định trên cho các đương sự, Viện kiểm sát cùng cấp là không đúng quy định tại Điều 56 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 23/01/2014, bà D có nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Công S với diện tích 4.000m² giá 2.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 03/01/2000 (bút lục 13), nhận chuyển nhượng diện tích đất 01ha từ ông Nguyễn Văn P với giá 11.500.000 đồng theo Giấy sang nhượng rẫy ngày 20/6/2000 (bút lục 143), hai diện tích đất trên đều tọa lạc tại ấp Suối Đồi, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và chưa được cơ quan nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ cho cá nhân, tổ chức nào. Ngày 27/10/2009 bà D chuyển nhượng lại ông Q 02 diện tích đất trên với giá 105.000.000 đồng, theo Giấy sang nhượng đất ngày 27/10/2009 (bút lục 15). Ngày 07/01/2011 ông Q lại sang nhượng lại cho ông L diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà D với giá 280.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 07/01/2011 (bút lục 117). Đến ngày 29/6/2011 ông L tiếp tục chuyển

nhượng lại cho bị đơn ông T, bà X với giá 340.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 29/6/2011 (bút lục 17). Và ngày 21/7/2011 bị đơn ông T, bà X sang nhượng lại cho nguyên đơn ông B diện tích đất trên với giá 450.000.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất ngày 21/7/2011 (bút lục 18).

Căn cứ vào Công văn số 1932/UBND-NC ngày 27/9/2013 của UBND huyện Đ; Công văn số 45/UBND ngày 13/4/2017 của UBND xã T đều thể hiện diện tích đất mà các đương sự nêu trên sang nhượng cho nhau thuộc khoảnh 7, tiểu khu 365, thửa số 306, tờ bản đồ số 04, là đất thuộc quy hoạch đất rừng trồng, trước đây do Ban quản lý rừng kinh tế Tân Lập quản lý, hiện nay đã giao về địa phương là UBND xã T quản lý từ năm 2009. Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc các đương sự chuyển nhượng đất cho nhau là trái quy định pháp luật là đúng, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L, ông Q, hủy các Giấy sang nhượng đất giữa ông T và ông L, giữa ông L và ông Q, giữa ông Q và bà D; tuyên bác yêu cầu của bà D về việc không đồng ý hủy Giấy sang nhượng giữa ông Q, bà D; buộc ông Q trả cho ông L 280.000.000 đồng; buộc bà D trả cho ông Q 105.000.000 đồng trong khi các ông: T, L, Q và bà D không có làm đơn yêu cầu độc lập, thực hiện việc đóng tạm ứng án phí là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng tại Điều 200, 201 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tại các bút lục 197, 198 thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành “Thông báo bổ sung đơn khởi kiện” cho ông T, bà X, ông L, ông Q, bà D, ông Q nhưng lại không tổng đạt Thông báo trên cho ông L, ông Q, bà D theo quy định pháp luật. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Q, hồ sơ trong vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm có giao Thông báo nộp tạm ứng án phí, ông Q cũng đã thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng nhưng trong hồ sơ lại không có đơn yêu cầu nào của ông Q.

Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa người chuyển nhượng đất cho bà D là ông Phương, ông S vào tham gia tố tụng để xem xét, giải quyết trong cùng vụ án mà tuyên tách yêu cầu của bà D ra giải quyết trong một vụ án khác khi bà D có yêu cầu; Tuyên tách yêu cầu của ông L buộc ông B hoàn trả số tiền đầu tư, trồng và thu hoạch mỳ ra khỏi vụ án là giải quyết vụ án không triệt để, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngoài ra, theo Công văn số 45/UBND ngày 13/4/2017 của UBND xã T thể hiện phần diện tích đất hiện nay thuộc quy hoạch là 12.542,8m² nhưng trong các Giấy sang nhượng và lời trình bày của các đương sự đều thể hiện diện tích đất các bên nhận

chuyển nhượng là 1,6ha nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thẩm định và lấy lời khai các đương sự về sự chênh lệch diện tích đất trên là có thiếu sót.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp các đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ nên được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do hủy án nên ông T không phải chịu.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 16/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn T.

Hủy toàn bộ dân sự sơ thẩm số 26/2018/DSST ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm. Ông T không phải chịu. Chi cục thi hành án huyện Đ hoàn trả cho ông T số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010685 ngày 18/02/2019.

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu h/s.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng

