

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 23/2023/DS - PT
Ngày 26 tháng 5 năm 2023
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 QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương
Ông Nguyễn Thái Sơn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 17/2023/TLPT- DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS – ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1287/2023/QĐ – PT ngày 08 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Thanh H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- *Bị đơn:* Ông Đinh Minh T, sinh năm 1986; bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Đinh Hữu C, sinh năm 1955; bà Trần Thị Th, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; ông C có mặt, bag Th vắng mặt..

+ Ông Đinh Minh T, sinh năm 1987

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Ngân hàng A

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Xuân Hoàng – Phó Giám đốc Ngân hàng A; có mặt.

- *Người kháng cáo:* + Ông Lâm Thanh H, sinh năm 1983 (nguyên đơn trong vụ án).

+ Ông Đinh Minh T, sinh năm 1986; bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1990 (bị đơn trong vụ án)

+ Ông Đinh Hữu C, sinh năm 1955 (người liên quan vụ án).

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 05/2023/DS – ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá, thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Ngày 24 tháng 3 năm 2022, ông Lâm Thanh H (viết tắt là nguyên đơn) ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình, diện tích 98 m² của vợ chồng ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H (viết tắt là bị đơn); hợp đồng được UBND thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình chứng thực số 62 quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Nguyên đơn đã thực hiện đúng hợp đồng ký kết và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ngày 09/6/2022; bị đơn không thực hiện đúng hợp đồng, cụ thể: Không bàn giao đất cho nguyên đơn sử dụng nên đã làm thiệt hại về kinh tế cho nguyên đơn, do đó nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải bàn giao quyền sử dụng đất như hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết và bồi thường thiệt hại trong thời gian không bàn giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại đơn phản tố ngày 02/11/2022, bị đơn trình bày: Nguồn gốc thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là của bố mẹ bị đơn (ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị Th). Ngày 23/3/2022 ông C, bà Th lập hợp đồng tặng cho bị đơn thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q; trên thửa đất này có một nhà hai tầng được xây dựng khoảng năm 1994 và nhiều tài sản khác của bố mẹ bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có giá trị 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng thì nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng đã ký kết cho bị đơn. Sau khi ký kết hợp đồng bị đơn biết được nguyên đơn đã thực hiện chính lý biến động đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M từ tên bị đơn

sang tên nguyên đơn và nguyên đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này để vay vốn tại Ngân hàng. Theo bị đơn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là bất hợp pháp, bởi lẽ: Nguyên đơn cố tình lập giá chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường để tránh thuế, nguyên đơn còn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, chưa được sự đồng ý của bị đơn đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên nguyên đơn; trên thửa đất chuyển nhượng có nhà hai tầng và nhiều tài sản khác của ông C, bà Th nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến các tài sản này nên có sự nhầm lẫn, việc không ghi các tài sản gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được và vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng, do đó bị đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn yêu cầu độc lập của ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị Th trình bày: Ông, bà không nhất trí với nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, vì trên thửa đất ông, bà tặng cho bị đơn có nhà hai tầng có diện tích khoảng 180 m² của ông bà xây dựng từ khoảng năm 1996 và nhiều tài sản khác. Do bị đơn muốn có tài sản để thế chấp Ngân hàng và thuận tiện trong giao dịch nên ông, bà đã tặng cho bị đơn quyền sử dụng đất, khi tặng cho bị đơn ông bà có điều kiện chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn, không được chuyển nhượng vì trên đất có nhà ở của ông bà và các tài sản khác; việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là bất hợp pháp, vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đăng ký biến động đất không xác minh, xác định trên đất có nhiều tài sản của ông bà. Trong đó nhà ở là nơi sinh sống duy nhất của ông bà và ông bà đã cho con trai Đinh Minh T cải tạo, sửa chữa lại năm 2021, là bất động sản không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng, việc không ghi tài sản của gia đình ông, bà dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa nguyên đơn, bị đơn vô hiệu và hủy chính lý đăng ký biến động từ bị đơn sang tên nguyên đơn.

Ngân hàng A trình bày: Ngày 10/6/2022, nguyên đơn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 923556 do nguyên đơn đứng tên để vay 3.060.000.000 đồng theo hợp đồng số 0678053378/2022/HĐTC.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS – ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 92, 147, 157, 165, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng các

Điều 116, 117, 119, 462, 500, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Thanh H về việc buộc ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H phải bàn giao quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 có diện tích 98 m², địa chỉ: Tiểu khu 7 (nay là tổ dân phố 4), thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022.

Buộc ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022. Ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H phải bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19, có diện tích 98 m², địa chỉ: tiểu khu 7 (nay là tổ dân phố 4) thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình cho ông Lâm Thanh H.

Buộc ông Đinh Minh T và bà Trần Thị Thu H phải di dời: 01 ngôi nhà cấp 03 xây dựng năm 1996; 01 nhà bếp; 01 nhà vệ sinh; 01 mái che phía sau; 01 mái che phía trước để trả lại mặt bằng tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 có diện tích 98 m², địa chỉ: tiểu khu 7 (nay là tổ dân phố 4), thị trấn Qt, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Buộc ông Lâm Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng trả cho ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H số tiền 1,300,000,000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Buộc ông Lâm Thanh H bồi thường giá trị Giếng đào số tiền 14.800.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Thanh H về việc buộc ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H phải bồi thường thiệt hại số tiền 451.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố ngày 02/11/2022 của ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 vô hiệu; hủy chỉnh lý biên động sang tên ông Lâm Thanh H; giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập ngày 02/11/2022 của ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị Th về việc về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 vô hiệu; hủy chỉnh lý biên động sang tên ông Lâm Thanh H.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí vụ kiện và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023 nguyên đơn làm đơn kháng cáo với nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng quy định của pháp luật; bản án sơ thẩm không buộc bị đơn bồi thường thiệt hại và buộc nguyên đơn phải chịu 22.040.000 đồng là không đúng. Ngày 24/3/2023 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Ngày 22/3/2023 ông Đinh Hữu C kháng cáo yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Ngày 07 tháng 4 năm 2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành kháng nghị số 462/QĐ – VKS – DS với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên đơn phản tố và đơn kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên Quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình để huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10 tháng 3 năm 2023 Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS – ST. Ngày 20 tháng 3 năm

2023 nguyên đơn làm đơn kháng cáo; ngày 24/3/2023 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ; ngày 22/3/2023 ông Đinh Hữu C kháng cáo yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 24/3/2022 vô hiệu; ngày 07 tháng 4 năm 2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định kháng nghị số 462/QĐ – VKS – DS với nội dung: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cho chấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, ông Đinh Hữu C và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình làm trong hạn luật định; các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận đơn kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình để xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự trong vụ án thấy: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ngày 24/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q; thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AC 923556 ngày 18/3/2008 mang tên ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị Th. Ngày 23/3/2023 ông C, bà Th lập hợp đồng tặng cho bị đơn thửa đất này; hợp đồng ký kết giữ nguyên đơn và bị đơn được UBND thị trấn Q, huyện M chứng thực. Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thừa nhận đúng chữ ký của mình tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 (bút lục số 08 đến 11).

[3] Quá trình giải quyết tại Toà án cấp sơ thẩm nguyên đơn trình bày giá trị chuyển nhượng thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) nguyên đơn đã thanh toán qua tài khoản của Công ty trách nhiệm hữu hạn Nh (công ty do ông C làm giám đốc, được viết tắt là Công ty) 1.732.643.836 đồng vào ngày 23/3/2022, số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng nguyên đơn thanh toán tiền mặt cho bị đơn nhưng không làm giấy giao nhận; bị đơn trình bày chưa nhận tiền chuyển nhượng thửa đất tại nguyên đơn, bị đơn hoàn toàn không biết số tiền nguyên đơn đã chuyển khoản vào Công ty và chưa nhận tiền mặt tại nguyên đơn.

[4] Ông Nguyễn Hữu C - Giám đốc Công ty là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày, ông không biết việc nguyên đơn chuyển 1.732.643.836 đồng vào tài khoản của công ty, ông không nhận và không biết số tiền này.

[5] Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn trình bày giá trị chuyển nhượng thửa đất là 3.000.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán qua tài khoản của

Công ty 1.732.643.836 đồng vào ngày 23/3/2022 và trả tiền mặt tại nhà bị đơn 1.300.000.000 đồng vào ngày 24/3/2022; như vậy số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 3.032.643.836 đồng nhiều hơn số tiền nguyên đơn trình bày là 32.643.836 đồng. Mặt khác, quá trình thu thập chứng cứ Toà án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn xuất trình tài liệu về việc nguyên đơn đã chuyển tiền vào số tài khoản nào của Công ty (nguyên đơn chỉ nộp bản phô tô chứng từ giao dịch không có đơn vị nào xác nhận tại bút lục số 90) ? mục đích của việc chuyển tiền vào tài khoản Công ty ? và chưa tiến hành thu thập tài liệu tại cơ quan quản lý tài khoản của Công ty để xem xét việc nguyên đơn có thực hiện chuyển tiền vào Công ty chưa ? thời gian chuyển tiền ? số tiền đã chuyển để làm rõ việc nguyên đơn trình bày đã chuyển tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất của bị đơn.

[6] Toà án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án để làm rõ các mâu thuẫn nêu trên và chưa làm rõ các mâu thuẫn khác như việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn nhưng vì sao lại chuyển tiền vào tài khoản Công ty của ông Đinh Hữu C ? giữa nguyên đơn và bị đơn có văn bản giao kết nào khác ngoài hợp đồng chuyển nhượng để giao tiền không ? Vì sao khi chuyển trả tiền cho bị đơn với số tiền mặt lớn (1.300.000.000 đồng) nhưng nguyên đơn không buộc bị đơn làm giấy giao nhận tiền hoặc có người làm chứng. Mặt khác, theo trang bổ sung GCNQSDĐ (bút lục số 05) thì ngày 24/3/2022 ông Cơ, bà Thảo thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng huyện Tuyên Hoá; ngày 08/6/2022 mới đăng ký xoá thế chấp nhưng nguyên đơn trình bày cùng ông Đinh Hữu C đến Ngân hàng cùng nguyên đơn để lấy GCNQSDĐ. Hơn nữa, ông Cơ, bà Th thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng huyện T nhưng tại phiên toà nguyên đơn trình bày cùng ông C đến Ngân hàng huyện M trả tiền để lấy GCNQSDĐ và chứng từ giao dịch do Ngân hàng huyện M phát hành ?

[7] Tại dòng thứ 12 trang 6 Biên bản phiên toà (bút lục số 147) nguyên đơn trình bày chính nguyên đơn là người trả nợ vay cho Công ty để lấy GCNQSDĐ ra, vậy nguyên đơn trả số nợ cho Công ty tại Ngân hàng hay chuyển qua tài khoản của Công ty như nguyên đơn trình bày ở mục [3] và số nợ của Công ty tại Ngân hàng là bao nhiêu nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Hơn nữa, nguyên đơn trình bày cùng ông C đến Ngân hàng lấy GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng tỏ ông C biết việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất, nhưng vì sao ông C, bà Th không trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho nguyên đơn mà phải lập hợp đồng tặng cho bị đơn ngày 23/3/2022 và sau 01 ngày (ngày 24/3/2022) bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ? Tại phiên

toà nguyên đơn thừa nhận đã trên thửa đất có tài sản là nhà hai tầng và một số tài sản khác nhưng vì sao khi ký kết hợp đồng không nêu rõ các tài sản trên thửa đất.

[8] Việc Toà án cấp sơ thẩm định giá nhà 02 tầng và một số tài sản khác trên thửa đất số 107, tờ bản đồ số 19 thị trấn Q trị giá không đồng (nhà đã hết khấu hao) là trái quy định quy định tại điểm c khoản 3 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, việc định giá tài sản phải theo giá thị trường khi thực hiện việc định giá; mặc dù nhà hai tầng và một số tài sản khác đã hết khấu hao nhưng vẫn còn giá trị sử dụng thực tế, án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản trên thửa đất để giao mặt bằng cho nguyên đơn là gây khó khăn cho việc thi hành án dân sự và ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự.

[9] Về tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ Toà án sơ thẩm không yêu cầu các đương sự cung cấp bản sao có chứng thực GCNQSDĐ, phụ lục kèm theo GCNQSDĐ, chứng từ giao dịch của Ngân hàng và một số tài liệu khác (hồ sơ chỉ có bản phô tô) là trái với quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về xác định chứng cứ; tại Biên bản ghi lời khai ngày 07/3/2023 và tại phiên toà sơ thẩm ông Đinh Hữu C trình bày 01 nhà hai tầng và tài sản khác trên đất ông bà đã tặng cho con trai Đinh Minh T nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa anh T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án; không thực hiện thụ lý yêu cầu độc lập của ông Đinh Hữu C, bà Trần Thị Th là vi phạm khoản 4 Điều 68 và Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Từ các phân tích trên thấy Toà án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng, về thu thập chứng cứ không đầy đủ mà Toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình để huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án

[11] Do bản án sơ thẩm bị huỷ để xét xử lại nên các đương sự chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 95, khoản 4 Điều 68, điểm c khoản 1 Điều 104, Điều 202, khoản 1 Điều 272, Điều 273, Điều 279, Điều 280, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lâm Thanh H, ông Đinh Hữu C và một phần đơn kháng cáo của ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đối với Bản án số 05/2023/DS – ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình.

2. Huỷ toàn bộ Bản án số 05/2023/DS – ST ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Ông Lâm Thanh H, ông Đinh Minh T, bà Trần Thị Thu H, ông Đinh Hữu C và bà Trần Thị Th chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Lâm Thanh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000747 ngày 29/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình; Trả lại cho ông Đinh Minh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000749 ngày 29/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình; Trả lại cho ông Đinh Hữu C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000748 ngày 29/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Minh Hoá, tỉnh Quảng Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/5/2023.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Minh Hoá;
- CCTHADS huyện Minh Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

