

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 29/2024/DS-PT

Ngày 21/3/2024

“V/v trA chấp HECN QSDD”

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hữu

Các Thẩm phán: Nguyễn A Ứng và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số 123/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “TrA chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; TrA chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nông Văn Ch và bà Dương Thị K, cùng trú tại Thôn 01, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đồng Văn N, địa chỉ: Số 11 T, thị trấn Đ, Huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Bị đơn: Văn phòng công chứng V, địa chỉ: Số 01A Hùng Vương thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh V – Trưởng văn phòng địa chỉ Số 01A thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

+ Ông Bùi Thế H, địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường T thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Quang C và bà Lưu Thị L, cùng trú tại: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị L: Ông Nguyễn Quang C – Có mặt.

+ Ông Hoàng Tuấn A (tên gọi khác: Hoàng Văn Ng), nơi đăng ký HKTT: Thôn 8, xã C, huyện T, Thành phố H– Vắng mặt.

Trú tại: Số 09A, đường 212, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, ông A: Luật sư Đào Ngọc M – Công ty Luật TNHH Luật sư H, chi nhánh thành phố B– Có mặt.

Trú tại: Số 80, đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Do có Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ,nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nông Văn Ch và bà Dương Thị K có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Thế H thay mặt ông Ch, bà K trả nợ cho Ngân hàng T và thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp là 03 thửa đất, gồm: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 47, diện tích 11.491m², được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đắk Mil cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL116846 ngày 13/12/2012; thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32, diện tích 20.000m², được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số BY 061358 cấp ngày 21/08/2015 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32, diện tích 11.444m², được UBND huyện Đắk Mil cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số BD 969803 cấp ngày 03/3/2011, các thửa đất đều tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Tuy nhiên ông H đã giả mạo chữ ký của ông Ch, bà K trong “*Hợp đồng ủy quyền*” ngày 04/11/2020 số công chứng 11506, quyển số 05/2020 ngày 04/11/2020 tại Văn phòng Công chứng T, ngày 22/11/2021, ông H đã lợi dụng việc ủy quyền này tự ý rút hồ sơ vay thế chấp tại TPBank xóa thế chấp và chuyển nhượng cho ông Hoàng A T thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C và bà Lưu Thị L 02 thửa đất số 33, tờ bản đồ số 47 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32. Các hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng tại Văn phòng công chứng V. Việc ông H tự ý chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L và ông Hoàng Tuấn A nH ông Ch, bà K không biết và cũng không đồng ý, gây thiệt hại cho ông bà. Do đó, ông Ch, bà K khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 79, tờ

bản đồ số 32 giữa ông Bùi Thế H với ông Hoàng Tuấn A và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ 47 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32 giữa ông Bùi Thế H với ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L vô hiệu do giả tạo và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững là ông Vũ Minh Vững trình bày: Việc tiếp nhận hồ sơ, yêu cầu công chứng của các bên và thực hiện việc công chứng tại Văn phòng công chứng V là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Hoàng Tuấn A, ông Nguyễn Quang C: Văn phòng công chứng V không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án A Bùi Thế H trình bày: Trước đây, A H làm cán bộ tín dụng của Ngân hàng T (gọi tắt là ngân hàng), chi nhánh Đắk Lắk. Trong quá trình làm việc tại Ngân hàng, A có làm hồ sơ cho vay đối với khách hàng Nông Văn Ch và Dương Thị K, khoản vay 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), vay trong 05 năm. Ông Ch, bà K thế chấp 03 thửa nêu trên đều tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ. Trong quá trình vay, ông Ch, bà K vi phạm nghĩa vụ trả nợ định kỳ nên Ngân hàng chuyển toàn bộ số tiền vay của ông Ch, bà K sang quá hạn và xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông Ch, bà K ủy quyền cho A H theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Trong phạm vi ủy quyền A H được quyền “xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không trả được nợ cho ngân hàng (Bao gồm: ký hợp đồng chuyển nhượng và tự quyết định giá bán trong trường hợp tự thỏa thuận bán tài sản trả nợ...)”. Tại thời điểm đó, A H tìm được người mua đất là ông C và ông Tuấn A nên vào ngày 14/10/2021, A H đã thông báo với ông Ch, bà K để ông bà biết đã có người mua tài sản và đồng thời lập Biên bản bàn giao tài sản bảo đảm. Biên bản này có ông Ch, bà K ký tên và điểm chỉ, chị Nông Thị Dung (con gái ông Ch, bà K) chứng kiến và ký tên. Sau khi ông Ch, bà K bàn giao tài sản, A H và ông Hoàng Tuấn A, ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L đến văn phòng công chứng Vũ Minh Vững để làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất trên với tổng số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), số tiền này ông C chuyển vào tài khoản của ông Nông Văn Ch, sau đó Ngân hàng trừ thu nợ của ông Ch, bà K tổng số tiền là 800.000.000 đồng, còn dư 100.000.000 đồng ông Nông Văn Ch đã đến ngân hàng Trút. Các bên có đi chỉ vị trí đất chứ không lập biên bản bàn giao thực địa. Do đó, A H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, giao đất cho ông C và ông Tuấn A theo biên bản bàn giao

tài sản bảo đảm mà ông Ch, bà K đã ký giao cho A H. Vì ông Ch, bà K đã đồng ý giao tài sản cho A H xử L nên tài sản này không còn thuộc quyền sử dụng, quản L của ông Ch, bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Quang C và bà Lưu Thị L trình bày: Năm 2021, ông C, bà L nhận chuyển nhượng từ ông Ch, bà K thông qua A H 02 thửa đất số 33, tờ bản đồ số 47, diện tích 14.991m²; thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32, diện tích 11.444m², đất đều tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ với giá 450.000.000đồng, ông C đã chuyển tiền vào tài khoản của ông Ch. Khi nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận đứng tên ông Nông Văn Ch và bà Dương Thị K. Tuy nhiên, ông Ch, bà K có văn bản uỷ quyền cho A H được quyết định chuyển nhượng đối với các thửa đất này. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thực hiện tại Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững, thủ tục sang tên đổi chủ đã hoàn tất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà L vào ngày 01/12/2021. Các bên có xuống đất thực tế xem, tuy nhiên chưa tiến hành giao thực địa. Do đó, ông C, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập, buộc ông Ch, bà K và A H giao đất cho vợ chồng ông C và thA toán tiền thu cà phê, hồ tiêu của năm 2021, 2022 là 84.000.000đồng. Tài sản này là tài sản C của vợ chồng ông C và bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hoàng Tuấn A trình bày: Năm 2021, ông Hoàng Tuấn A nhận chuyển nhượng từ ông Nông Văn Ch, bà Dương Thị K thông qua A Bùi Thế H thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32, diện tích 20.000m² tọa lạc tại thôn 01, xã Đắc R`la, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông với giá 450.000.000đồng, khi nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận đứng tên ông Nông Văn Ch và bà Dương Thị K, tuy nhiên, ông Ch, bà K có văn bản uỷ quyền cho A H được quyết định chuyển nhượng đối với thửa đất này. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thực hiện tại Văn phòng công chứng Vũ Minh Vững, thủ tục sang tên đổi chủ đã hoàn tất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Tuấn A vào ngày 01/12/2021. Các bên có xuống đất thực tế xem, tuy nhiên chưa tiến hành giao thực địa. Do đó, ông Hoàng Tuấn A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập, buộc Ông Ch, bà K và A H phải giao cho ông thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32, diện tích 20.000m² tọa lạc tại thôn 01, xã Đắc R`la, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông và bồi thường đối với khoản tiền lãi trên số tiền 450.000.000 đồng mà ông Tuấn A nhận chuyển nhượng từ ngày Toà án thụ L vụ án (ngày quyền lợi của ông A bị xâm phạm ngày 01/12/2021 đến nay, lãi suất 1,2%/tháng là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng)).

Người làm chứng chị Nông Thị Dung trình bày: Chị là con gái của ông Ch, bà K. Ngày 14/10/2021, cán bộ ngân hàng có đến nhà để yêu cầu gia đình ông Ch kí biên bản bàn giao tài sản bảo đảm nH gia đình ông Ch không đồng ý. Vì vậy, cán bộ ngân hàng nhờ ông Ch và chị Dung xác nhận nội dung về việc “Ngày 14/10/2021, cán bộ ngân hàng có xuống nhà để làm việc liên quan đến yêu cầu bàn giao tài sản”. Chị Dung thừa nhận chữ ký, chữ viết “Nông Văn Ch”, “Nông Thị Dung” trong “Biên bản vv bàn giao tài sản bảo đảm ngày 14/10/2021” đúng là chữ ký, chữ viết của ông Ch, chị Dung. Chị Dung cũng xác định chữ ký, chữ viết “Ch, Nông Văn Ch” trong hợp đồng uỷ quyền ngày 04/11/2020 là của ông Ch. Ngày 23/11/2021, chị Dung và ông Ch đến ngân hàng TMCP Tiên Phong, chi nhánh Đắk Lắk để xin rút lại tài sản thế chấp thì Giám đốc ngân hàng thông báo là A Bùi Thế H đã rút tài sản thế chấp theo hợp đồng uỷ quyền của ông Ch, bà K nên Ngân hàng đã bàn giao tài sản thế chấp cho A H. A H đã chuyển vào tài khoản của ông Nông Văn Ch số tiền 900.000.000 đồng để trả toán nợ, phía ngân hàng chỉ thu hồi nợ gốc, miễn tiền lãi nên còn dư 100.000.000 đồng; Ngân hàng cũng không có quyền bán tài sản của khách hàng vì đã thu được nợ. Vì vậy ông Ch đã rút số tiền còn lại là 100.000.000 đồng trong tài khoản. Ông Ch, bà K vẫn tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32. Thửa đất số 33 tờ bản đồ số 47 không có cây trồng, đất bỏ hoang. Gần đây ông Ch có trồng ít bắp trên đất nH chưa cho thu hoạch. Đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32, ông Hoàng Tuấn A đã đến chặt bỏ toàn bộ cây tiêu, điều trên đất. Do có trả chấp nên ông Ch, bà K không tác. Sản lượng thu hoạch trên thửa đất số 105 vụ mùa 2021, ông Ch, bà K thu được 8.000kg cà phê tươi, bán được 58.400.000đồng và 200 kg tiêu khô bán được 14.000.000 đồng; Vụ mùa năm 2022 thu được 8.300kg cà phê tươi, bán được 65.570.000 đồng và 100kg tiêu khô, bán được 6.800.000 đồng. Do bố mẹ chị lớn tuổi nên nhờ chị quản lý việc thu hoạch và đi bán nên chị biết. Số tiền bán cà phê và tiêu chị đã giao cho ông Ch, bà K.

Tại bản án số: 56/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn Ch và bà Dương Thị K về yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L

Buộc ông Nông Văn Ch, bà Dương Thị K giao thửa đất số 33, tờ bản đồ số 47, diện tích 14.491m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và thửa đất số 105 tờ bản đồ số 32, diện tích 11.444m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Nguyễn Quang C và bà Lưu Thị L.

Buộc ông Nông Văn Ch và bà Dương Thị K phải hoàn trả cho ông Nguyễn Quang C và bà Lưu Thị L giá trị sản lượng hạt cà phê, hạt hồ tiêu thu được trong mùa vụ năm 2021 và năm 2022 số tiền 84.000.000 đồng (Tám mươi bốn triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hoàng Tuấn A.

Buộc ông Nông Văn Ch, bà Dương Thị K giao thửa đất số 79 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã Đhuyên Đ, tỉnh Đắk Nông cho ông Hoàng Tuấn A.

Buộc ông Nông Văn Ch, bà Dương Thị K bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Tuấn A số tiền 82.045.500 đồng (Tám mươi hai triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập về bồi thường thiệt hại của ông Hoàng Tuấn A số tiền 17.954.500 đồng (Mười bảy triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

4. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2021/QĐ-BPKCTT ngày 01/12/2021 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-BPKCTT ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Tiếp tục tạm giữ 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) theo các Quyết định số 06/2021/QĐ-BPBD ngày 01/12/2021, số 07/2021/QĐ-BPBD ngày 01/12/2021 về buộc thực hiện biện pháp bảo đảm của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để đảm bảo việc bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Tuấn A, ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L.”

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 3717/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị hủy bản án, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Viện kiểm sát nhân tỉnh Đắk Nông vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị đồng thời phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai quan hệ tranh chấp, xác định sai tư cách tham gia tố tụng của đương sự dẫn đến thụ lý, giải quyết nội dung yêu cầu của các đương sự không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đồng thời việc chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong khi chưa thu thập, đánh giá toàn diện, khách quan các tài liệu, chứng cứ là chưa

phù hợp. Hơn nữa việc tuyên tạm giữ số tiền 80.000.000 đồng để đảm bảo việc bồi thường thiệt hại là trái với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tra tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân tỉnh Đắk Nông, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tra tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và nội dung Kháng nghị, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[2.1]. Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32 giữa ông Bùi Thế H với ông Hoàng Tuấn A và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ 47 và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 32 giữa ông Bùi Thế H với ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L vô hiệu do giả tạo.

Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng việc ủy quyền giữa nguyên đơn với ông H là do ông H tự giả chữ ký của nguyên đơn để thực hiện văn bản ủy quyền ngày 20/01/2020. Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ch, bà K và A H giao đất cho vợ chồng ông C và thanh toán tiền thu cà phê, hồ tiêu của năm 2021, 2022 là 84.000.000đồng và yêu cầu trả khoản lãi trên số tiền 450.000.000 đồng đã trả do nhận chuyển nhượng từ ngày Tòa án thụ L vụ án. Như vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án này phải được xác định là: *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng ủy quyền vô hiệu; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”* nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ *“TrA chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”* là không đúng, dẫn đến xác định sai tư cách tham gia tố tụng của bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đồng thời giải quyết không triệt để và bỏ sót yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2]. Về nội dung giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục sang tên bên nhận chuyển nhượng có yêu cầu bên chuyển nhượng bàn giao đất hay chưa? đồng thời chưa làm rõ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn đã thu hoạch vụ mùa

năm 2021 chưa? và xác định rõ giá trị thu hoạch trong các năm trừ đi chi phí đầu tư còn lại để xác định giá trị bằng tiền để yêu cầu thanh toán. Mặt khác, đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32 là đất trống, không có tài sản gì trên đất nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông A chưa xác định được thiệt hại thực tế xảy ra trong quá trình nguyên đơn chiếm hữu tài sản từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chưa đủ căn cứ để đánh giá và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả số tiền thu hoa lợi, lợi tức cho ông C, bà L và khoản tiền lãi cho ông A là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[2.3]. Bản án tuyên tiếp tục tạm giữ số tiền 80.000.000 đồng để đảm bảo việc bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Tuấn A và ông Nguyễn Quang C, bà Lưu Thị L là không đúng quy định tại Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự vì số tiền này nguyên đơn nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Trong trường hợp hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời thì số tiền bảo đảm này phải được hoàn trả lại cho người nộp mới đúng.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy: Trên cơ sở xác định đúng yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp, đồng thời xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự cũng như áp dụng luật nội dung để giải quyết vụ án mới đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết triệt để các yêu cầu của đương sự. Các vi phạm này tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được nên có căn cứ chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy bản án dân sự số: 56/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

[4]. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông. Hủy Bản án sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Lê Văn Hữu