TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2021/DS-PT
Ngày: 31-8-2019
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2021/TLPT- DS ngày 14 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 197/2021/QĐ-PT ngày 27/7/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2021/QĐ-PT ngày 13/8/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình S, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Võ Văn H, sinh năm: 1973, bà Lê Thị C, sinh năm: 1977; cư trú tại số 79, thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Thôn 1, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khắc Tr, là người đại diện theo pháp luật (Chi cục trưởng), vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Đ; cư trú tại thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị Ph; cư trú tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Vợ chồng ông Rơ Ông Ha W, sinh năm: 1975, bà Cil Ha K, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Bà Kơ Dơng K'K; cư trú tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Bà Bon Niêng K'T, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02/3/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/7/2020, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Đình S thì:

Ngày 14/3/2018 ông Nguyễn Đình S và ông Võ Văn H có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 3.872m^2 thuộc thửa 471, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 320.000.0000đ. Ông S đã đặt cọc trước cho ông H 220.000.000đ và thỏa thuận thanh toán hết số tiền còn lại trong vòng 10 ngày sau khi hai bên ký Hợp đồng công chứng theo quy định. Đến ngày 30/3/2018 hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và ông S đã thanh toán tiếp cho ông H số tiền 40.000.000đ. Đến ngày 15/11/2018 thì ông H dẫn ông S đến thực địa chỉ ranh giới, giao đất cùng với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Văn H cho ông S toàn quyền sử dụng và hẹn 10 ngày sau sẽ ký hợp đồng công chứng theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, sau đó ông H đã lẩn tránh không thực hiện việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 26/02/2020 ông nhận được Thông báo số 02/TB - CCTHADS ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ về việc xử lý tài sản để thi hành án có tranh chấp.

Vì vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông và ông Võ Văn H có giá trị pháp lý để ông liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông theo quy định pháp luật; vợ chồng ông đồng ý trả cho ông H số tiền 60.000.000đ còn thiếu theo giá trị hợp đồng hai bên đã ký.

- Đối với bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã đăng thông tin báo đài, cũng như triệu tập, xác minh địa chỉ, nơi cư trú và các văn bản tố tụng khác cho vợ chồng ông H, bà C nhưng đều không có kết quả. Vì vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

- Theo nội dung của Văn bản số 09/CCTHADS ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì: Hiện nay, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ đang nhận Ủy thác thi hành án đối với 03 Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông gồm: Quyết định số 01/2014/QĐST – DS ngày 02/01/2014; QĐ số 18/2015/QĐST - DS và Quyết định số 19/2015/QĐST- DS cùng ngày 27/5/2015; tất cả những người được thi hành án đều cư trú tại huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Tuy nhiên, các Quyết định nêu trên đều không đề cập đến tài sản là lô đất có diện tích đất 3.872m^2, thuộc thửa 471, tờ bản đồ số 14 đứng tên ông Võ Văn H; tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trong quá trình nhận ủy thác thi hành án, xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án là ông Võ Văn H thì được biết ông H có lô đất nêu trên và đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đình S từ tháng 03 năm 2018; gia đình ông S đã canh tác, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai. Do Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của các bên chưa thông qua công chứng, chứng thực mà chỉ ra thực địa giao đất và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên Võ Văn H cho vợ chồng Ông Nguyễn Đình S nên ngày 17/02/2020 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ đã ban hành Thông báo số 02/TB - CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng và xử lý tài sản; hướng dẫn ông S có quyền khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Đ để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Nay, ông S khởi kiện thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo nội dung của các Biên bản lấy lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông L, bà Ph; ông Rơ Ông Ha W, bà Cil Ha K; bà Kơ Dơng K’ và Bon Niêng K’T trình bày thì:

Tất cả các hộ gia đình nêu trên đều có đất giáp ranh, liền kề xung quanh diện tích đất tranh chấp giữa ông S và vợ chồng ông H, bà C thì đều sử dụng ổn định từ trước đến nay, ranh giới rõ ràng; không xảy ra tranh chấp với ai nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bà Nguyễn Thị Lan Đ thống nhất ý kiến, yêu cầu của ông S *(chồng bà)*.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án số 02/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021; Toà án nhân dân

huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình S. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 3.872m^2 thuộc thửa 471, tờ bản đồ 14, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng lập ngày 30/3/2018 đã được ký kết giữa Ông Nguyễn Đình S với ông Võ Văn H có giá trị pháp lý.

Vợ chồng Ông Nguyễn Đình S, Bà Nguyễn Thị Lan Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chuyên môn Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Vợ chồng ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị Lan Đ có nghĩa vụ thanh toán trả cho vợ chồng ông Võ Văn H, bà Lê Thị C số tiền 60.000.000đ còn thiếu theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã ký.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/5/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021, kháng nghị toàn bộ Bản án nói trên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H lập ngày 30/3/2018 là vô hiệu. Đưa ông Lương Văn H, bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị Kim K là những người được thi hành án tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Thị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn Đình S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng cho ông Võ Văn H diện tích đất 3.872m^2, thuộc thửa 471, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 320.000.000đ. Ông S đã đưa cho ông H tổng cộng 260.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S cho rằng ông H cố tình lẩn tránh, không có mặt tại địa phương nên chưa làm thủ tục

chuyển nhượng theo quy định, đồng thời ông S nhận được Thông báo của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ về việc xử lý tài sản tranh chấp nói trên của ông H nên nay có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng"* là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Ngày 18/8/2021 vợ chồng ông Nguyễn Đình S, Bà Nguyễn Thị Lan Đ có đơn xin rút đơn khởi kiện, tuy nhiên do ông H vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hỏi ý kiến của ông H về việc đồng ý đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; bên cạnh đó mặc dù tại đơn xin rút đơn khởi kiện này có chữ ký và họ tên ông Võ Văn H nhưng không có xác nhận của cơ quan chức năng cũng như căn cứ xác định chữ ký, chữ viết này là của ông H nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2.2] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ cho rằng phải xác định bà Lê Thị C tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy rằng:

Ngày 02/3/2020 ông S có đơn khởi kiện ông H; đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên, Tòa án đã tiến hành thụ lý và xác định ông H là bị đơn. Ngày 23/7/2020 ông S có đơn khởi kiện bổ sung về việc "bổ sung thêm người bị kiện" là bà Lê Thị C, vợ ông H, ngày 24/7/2020 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 02/TB-TLVA về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Xét thấy nội dung đơn khởi kiện bổ sung của ông S không tuân theo mẫu số 23-DS (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao); nội dung cũng chỉ yêu cầu Tòa án xác định bà C là bị đơn, cấp sơ thẩm không ban hành Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo Mẫu số 26-DS (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao) để xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể mà lại ra Thông báo 02 nói trên để thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái với quy định tại các khoản 3, 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.3] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ cho rằng phải đưa ông Lương Văn H, bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị Kim K (những người được thi hành án) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy rằng:

Căn cứ vào hồ sơ ủy thác thi hành án của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định thi hành án số 07/QĐCCTHA, 08/QĐCCTHA, 09/QĐCCTHA,

10/QĐCCTHA, 11/QĐCCTHA cùng ngày 11/11/2019, trong đó vợ chồng ông H, bà C là người bị thi hành án theo các Quyết định nói trên. Quá trình tổ chức thi hành án Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với lô đất có diện tích đất 3.872m^2, thuộc thửa 471, tờ bản đồ số 14 đứng tên ông Võ Văn H và Thông báo số 02/CCTHADS ngày 17/02/2020 thông báo cho các đương sự được quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014. Như vậy trong trường hợp này dù tài sản chưa bị cưỡng chế, kê biên nhưng việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là nhằm đảm bảo cho việc thi hành án của ông H, bà Th, bà K nên cần phải đưa những người được thi hành án đối với các Quyết định nói trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Lô đất có diện tích 3.628m^2 thuộc thửa 471, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thôn N'Tôl, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông Võ Văn H nhận chuyển nhượng của ông Liêng Hot Ha Th, bà Cil K'Y; ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 656866 ngày 13/3/2018.

[3.2] Ngày 14/3/2018 ông S và ông H lập Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 3.872m^2, thửa 471, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 30/3/2020 hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên, ông S cho rằng đã thanh toán cho ông H số tiền 260.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, số tiền còn lại hẹn 10 ngày sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì sẽ thanh toán đủ.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là bản photocopy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn H và ông Nguyễn Đình S, các hợp đồng được lập bằng giấy tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì *"Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp".* Tại Điều 95 Bộ

luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đã xác định chứng cứ là: *"Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận".* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có mặt và tham gia tố tụng tại Tòa án nên không thể làm rõ nội dung của bản Hợp đồng photocopy do nguyên đơn xuất trình là có thực hay không, cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ là bản chính hoặc bản sao theo quy định của pháp luật, chỉ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ là bản photocoy Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy đặt cọc do ông S cung cấp để giải quyết là chưa có đủ cơ sở vững chắc.

[3.3] Theo hồ sơ thể hiện thì trong thời gian từ ngày 02/01/2014 đến ngày 27/5/2015 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đăk Nông ban hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông H, bà C; cụ thể Quyết định số 01/2014/QĐST-DS ngày 02/01/2014 có nội dung ông H thỏa thuận trả cho ông Lương Văn Hành số tiền 15.000.000đ, Quyết định số 18/2015/QĐST-DS ngày 27/5/2015 có nội dung vợ chồng ông H, bà C thỏa thuận trả cho bà Lê Thị Thu số tiền 830.000.000đ và Quyết định số 19/2015/QĐST-DS ngày 27/5/2015 có nội dung vợ chồng ông H, bà C thỏa thuận trả cho bà Nguyễn Thị Kim K số tiền 125.000.000đ. Để thi hành các Quyết định nói trên; Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã căn cứ vào hồ sơ ủy thác thi hành án của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông để ban hành Quyết định thi hành án số 07/QĐCCTHA, 08/QĐCCTHA, 09/QĐCCTHA, 10/QĐCCTHA, 11/QĐCCTHA cùng ngày 11/11/2019.

Như vậy, ông S và ông H thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên phát sinh sau thời điểm các Quyết định vừa nêu có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự thì kê biên tài sản để thi hành án được quy định như sau *"Kể từ thời điểm Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự"*. Như vậy, theo quy định vừa viện dẫn thì việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H là vi phạm pháp luật nên giao dịch này vô hiệu.

[3.4] Mặt khác, tuy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 656866 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh

Lâm Đồng cấp ngày 13/3/2018 cho ông Võ Văn H nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ khối tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn H, bà Lê Thị C hay là tài sản riêng bị đơn là có thiếu sót.

[3.5] Theo lời trình bày của đương sự thì sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông S, bà Đ đã nhận đất, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại không làm rõ vợ chồng ông S, bà Đ có đầu tư tôn tạo gì trên đất hay không là chưa triệt để.

[3.6] Như vậy, lẽ ra phải hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới phù hợp với quy định của pháp luật; tuy nhiên cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là không phù hợp.

[4] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí: Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Đình S và vợ chồng ông Võ Văn H, bà Lê Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, Bà Nguyễn Thị Lan Đ, vợ chồng ông Nguyễn

Văn L, bà Đặng Thị Ph, vợ chồng ông Rơ Ông Ha W, bà Cil Ha K, bà Kơ Dơng K'K, Bà Bon Niêng K'T.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch