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

Bản án số: 154/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 8 - 2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh
*Các Thẩm phán:*Ông Nguyễn Văn Đức
Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng***: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 127/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bon Niêng K, sinh năm 1941; địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bon Niêng Ha T, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2023.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá M, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đỗ Xuân N, sinh năm 1952; bà Phạm Thị M1, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2023.

3.2. Ông Đặng Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.3. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1962; địa chỉ: số I tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.4. Ông Bon Niêng Ha T, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3.5. Ông Bon Niêng Ha T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Ndu H, sinh năm 1969; bà Kră J K'Jồng; địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 18/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Bon N1 K'Ta trình bày:

Khoảng năm 1992, 1993 gia đình bà có khai hoang diện tích đất tại xã R, huyện L, nay là thôn A, xã R, huyện Đ. Năm 1999, gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8.000m^2. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình tiến hành canh tác trồng hoa màu. Năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi một phần với diện tích khoảng 1.500m^2 để làm đường giao thông nội bộ Bằng Lăng đi vào Trung tâm y tế huyện, phần còn lại gia đình vẫn canh tác. Năm 2021, ông M lấn chiếm diện tích khoảng 4.000m^2. Bà làm đơn nhờ Ủy ban

nhân dân xã R giải quyết, nhưng không thành. Diện tích đất ông M lấn chiếm đã sang nhượng cho ông N, nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông N; giữa ông T1 và ông N.

- Đề nghị ông M, ông N phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn ông Nguyễn Bá M trình bày:

Diện tích đất mà bà Bon N1 K'Ta tranh chấp với ông có nguồn gốc do ông nhận sang nhượng lại của ông Ndu H từ năm 1998, việc sang nhượng có viết giấy tay với nhau, sau này do không có nhu cầu sử dụng, ông đã sang nhượng một phần cho ông N và một phần cho ông T1, sau đó ông T1 cũng sang nhượng lại cho ông N canh tác nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân N trình bày*:

Năm 2004, ông nhận sang nhượng lại diện tích đất của ông M và ông T1. Diện tích đất nhận sang nhượng của ông M khoảng 2.000m^2 với giá 30.000.000đ và diện tích đất sang nhượng lại của ông T1 khoảng 1.000m^2 với giá 30.000.000đ, việc sang nhượng hai bên có viết giấy tay, nhưng không qua chính quyền địa phương xác nhận, vị trí đất sang nhượng tại thôn A, xã R. Sau khi nhận sang nhượng ông đã tiến hành canh tác, hiện nay ông đã làm hàng rào bằng lưới B40 và trồng cây sầu riêng, cây chuối nên ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C trình bày:

Tháng 6/2021, ông nhận chuyển nhượng của bà Bon N1 K'Ta lô đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại thôn A, xã R có tứ cận phía Tây giáp mặt đường mòn, phía Đông giáp ông L1, phía Bắc giáp nhà tạm của ông L2. Đất này bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận việc sang nhượng, ông đặt cọc trước cho bà K số tiền 200.000.000đ. Tháng 12/2021, ông đưa tiếp cho bà K 250.000.000đ. Sau thời điểm đó ông phát hiện đất này ông M đang tranh chấp với bà K, ông M cho rằng đất này là của ông M, nên đến nay hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M phải giao trả lại diện tích đất lấn chiếm để ông và bà K tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng**.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Trước đây, ông nhận sang nhượng lại diện tích đất của ông M khoảng 1.000m^2, sau khi sang nhượng, do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2004 ông sang nhượng lại cho ông N với giá 50.000.000đ, nay bà Bon N1 K'Ta khởi kiện thì không liên quan gì đến ông.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bon N1 K'Ta. Xác định diện tích đất tranh chấp 3,952m^2 thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ do huyện L đo đạc khi cấp đất), nay là một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ mới thuộc bộ bản đồ xã R) là diện tích đất thuộc hộ gia đình bà B Niêng K'Ta, ông Bon Niêng Ha T2, ông Bon Niêng Ha T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá M và ông Đỗ Xuân N xác lập ngày 12/4/2004, ngày 10/8/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1 và ông Đỗ Xuân N, bà Phạm Thị M1 xác lập ngày 12/4/2004 là hợp đồng dân sự vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Xuân N, bà Phạm Thị M1 phải giao trả lại cho hộ bà B Niêng K'Ta, trên đất có 70 cây sầu riêng, 15 cây chuối và hàng rào lưới B40.

Buộc ông Nguyễn Bá M phải trả cho ông Đỗ Xuân N, bà Phạm thị M2 198.374.400đ, buộc ông Phạm văn T3 phải trả lại ông Đỗ Xuân N, bà Phạm thị M2 số tiền là 67.200.000đ và buộc bà Bon N1 K'Ta phả trả cho ông Đỗ Xuân N, bà Phạm Thị M1 37.725.400đ.

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

Ngày 07/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Bá M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân N có đơn kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Xác định vị trí, ranh giới, tọa độ cụ thể của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Bon N1 K'Ta cấp ngày 30/12/1999. Xác minh quá trình sử dụng đất của ông Đỗ Xuân N.

Tại phiên tòa,

Ông M và người đại diện theo ủy quyền của ông N vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M và ông N.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của ông M và ông N đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân N thấy rằng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Bá M và ông Đỗ Xuân N thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Phần diện tích đất các bên đang tranh chấp theo họa đồ trích đo ngày 16/6/2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử đất huyện Đ cung cấp, có diện tích 3.952m^2, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B Niêng K' Ta vào năm 1999, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ do huyện L đo đạc khi cấp đất), nay là một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ mới thuộc bộ bản đồ xã R).

[3.2] Về nguồn gốc diện tích đang tranh chấp:

[3.2.1] Hộ ông (bà) Bon Niêng K'Ta, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/12/1999 (diện tích do tự kê khai)

đối với diện tích 8.000m^2, thuộc thửa đất số 17 tờ bản đồ 98 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ chỉ là bản phô tô).

[3.2.2] Qua xác minh Ban quản lý dự án huyện Đ (bút lục số 102) thể hiện phần thu hồi của bà K diện tích 1.542,1m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ đo đạc mới), tương ứng với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 02 cũ, phần còn lại không thu hồi thuộc thửa đất số 16 tờ bản đồ số 02 có diện tích 4.499,9m^2.

[3.2.3] Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (bút lục số 72) thể hiện theo họa đồ đo vẽ ngày 16/6/2022, diện tích đất hai bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn A, xã R, huyện Đ.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa Ủy ban nhân dân huyện vào tham gia tố tụng và chưa hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đồng thời, cũng chưa làm rõ quá trình canh tác sử dụng đất của các bên đương sự trong vụ án.

[3.4] Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên đơn để xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là thiếu căn cứ vững chắc.

[3.5] Ngoài ra, theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2022, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông M trả diện tích 4.500m^2 và tại đơn khởi kiện bổ sung (bút lục số 28) nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông N; giữa ông T3 và ông N, bà M1 đều lập ngày 12/4/2004. (Đơn khởi kiện bổ sung cũng chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự). Ngoài ra bà K không còn yêu cầu nào khác nhưng bản án sơ thẩm tuyên: "...Xác định diện tích đất tranh chấp 3,952m^2 thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 98 (tờ bản đồ do huyện L đo đạc khi cấp đất), nay là một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 17 (tờ bản đồ mới thuộc bộ bản đồ xã R) là diện tích đất thuộc hộ gia đình bà B Niêng K'Ta, ông Bon Niêng Ha T2, ông Bon N1 Ha Tiêng..."

Trong khi đó, toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 3.952m^2 thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 17 hiện nay ông N, bà M1 đang trực tiếp quản lý sử dụng. Đồng thời khi nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá M và ông Đỗ Xuân N xác lập

ngày 12/4/2004, ngày 10/8/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T1 và ông Đỗ Xuân N, bà Phạm Thị M1 xác lập ngày 12/4/2004 thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng không hỏi ý kiến của các đương sự trên về yêu cầu này của nguyên đơn và họ cũng không có yêu cầu về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Bá M phải trả cho ông Đỗ Xuân N, bà Phạm thị M2 198.374.400đ, buộc ông Phạm văn T3 phải trả lại ông Đỗ Xuân N, bà Phạm thị M2 số tiền là 67.200.000đ và buộc bà Bon N1 K'Ta phả trả cho ông Đỗ Xuân N, bà Phạm Thị M1 37.725.400đ là vượt quá phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm nên cần hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của ông M, ông N.

[5] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M, ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn bà B Niêng K'Ta; bị đơn ông Nguyễn Bá M.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đam Rông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và tiền nộp tạm ứng án phí: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. 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 Đam Rông (02);
- Chi cục THADS huyện Đam Rông;
- Đương sự (08);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Thanh