

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 116/2018/DS-PT

Ngày: 10-10-2018

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng chuyển đổi 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 Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Ông Trịnh Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tổ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân
tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2018/TLPT- DS ngày 20 tháng 7
năm 2018 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của Tòa án
nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2018/QĐ-PT ngày 09/8/2018,
Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2018/QĐ-PT ngày 29/8/2018, Thông báo số
642/TB-PT ngày 24/9/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn Ph, xã
Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1956;
cư trú tại đường Tr, Phường M, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện
theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 32**, quyền số 2*TP/CC-SCC/HĐGD do
Văn phòng công chứng A chứng nhận ngày 26/4/2017), có mặt.

Bị đơn:

1. Vợ chồng ông Vũ Văn Th, sinh năm: 1975; bà Quách Thị K, sinh năm: 1976; cùng cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, sinh năm: 1958, bà Nguyễn Thị Lệ Ng, sinh năm: 1966; cùng cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1978, bà Phùng Thị Th1, sinh năm: 1984; cùng cư trú tại thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Ngân hàng N Việt Nam

Trụ sở chính: đường D, phường M, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

2.1. Ông Trịnh Ngọc Kh là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng thành viên).

2.2. Ông Hoàng Sỹ Q, sinh năm: 1965, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 51*/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N Việt Nam), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ban quản lý rừng phòng hộ S.

Trụ sở: xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Tr là người đại diện theo pháp luật (Trưởng ban), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, sinh năm: 1958, bà Nguyễn Thị Lệ Ng, sinh năm: 1966 – Bị đơn.

- *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 29/10/2014 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Nguyễn Hoàng M; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày:

Trước năm 2008 ông M có một lô đất vườn cà phê, diện tích khoảng 20.000m²; trong đó có 9.900m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2008 vợ chồng bà Ng, ông T có gọi ông đến nhà và đặt vấn đề xin đổi lô đất của ông. Cụ thể là vợ chồng ông T, bà Ng lấy đất của ông để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà K đồng thời giao lại lô đất liền kề của vợ chồng ông T, bà N cho ông canh tác.

Lúc đầu thì ông không đồng ý, nhưng sau nhiều lần vợ chồng ông T, bà Ng năn nỉ, đồng thời bà Nguyễn Thị Ánh X cũng là chị gái của ông động viên thì ông mới đồng ý đổi lô đất cho vợ chồng ông T, bà Ng. Tuy nhiên do là chị em ruột trong gia đình, nên khi thỏa thuận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất hai bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Sau khi thống nhất thỏa thuận chuyển đổi, vợ chồng ông T, bà Ng cũng đã giao phần đất của vợ chồng ông T, bà Ng cho ông M canh tác, còn phần diện tích đất của ông thì vợ chồng ông T, bà Ng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Th, bà K, việc chuyển nhượng với giá bao nhiêu thì ông không biết. Do diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà K đứng tên ông nên ông M trực tiếp ký giấy tay sang nhượng đất rẫy ngày 24/01/2008 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2013 cho vợ chồng ông Th, bà K. Nay diện tích đất vợ chồng ông T, bà Ng đổi cho ông M thì vợ chồng ông T, bà Ng đã lấy lại và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà Th1 vì vậy ông có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã xác lập với vợ chồng ông Th, bà K và tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất mà ông đã xác lập với vợ chồng ông T, bà Ng là vô hiệu và buộc vợ chồng ông T, bà Ng phải trả lại trị giá lô đất đã chuyển đổi với tổng số tiền theo kết quả thẩm định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng Th, bà K.

Theo vợ chồng ông Vũ Văn Th, bà Quách Thị K trình bày thì khoảng đầu năm 2008, vợ chồng ông, bà đã gặp vợ chồng ông T, bà Ng để nhận chuyển nhượng đất canh tác và vợ chồng ông T, bà Ng đã chỉ vị trí, diện tích đất chuyển nhượng là khoảng 02 ha, trong đó có 9.900m² diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên là 120.000.000đ. Sau khi xem xét thì phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Hoàng M nên vợ chồng ông, bà yêu cầu chủ đất phải đứng ra ký giấy chuyển nhượng thì vợ chồng ông mới nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà Ng nói chủ đất là em trai của bà Ng nên đề vợ chồng ông T, bà Ng thỏa thuận với ông M. Ngày 24/01/2008 vợ chồng ông, bà đến nhà vợ chồng ông T, bà Ng để thực hiện chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông T, bà Ng đã gọi ông M về và nói ông M đổi đất để vợ chồng ông T, bà Ng lấy diện tích đất của ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà. Lúc đầu ông M không đồng ý đổi đất và ký sang nhượng phần diện tích đất nói trên. Lúc này vợ chồng bà Ng, ông T hứa sẽ đổi lại diện tích đất của vợ chồng bà Ng, ông R cho ông M, đồng thời bà X là chị gái của ông M động viên thì ông M mới đồng ý đổi đất và ký vào giấy sang nhượng đất. Sau khi ông M đồng ý thì ông T viết giấy sang nhượng đất với nội dung ông M sang nhượng diện tích đất 2ha cho vợ chồng ông, bà và nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông M ký

giấy sang nhượng đất, còn số tiền chuyển nhượng 120.000.000đ vợ chồng ông, bà giao cho vợ chồng ông T, bà Ng. Đến ngày 03/9/2013 ông M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, vợ chồng ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết thì vợ chồng ông, bà không chấp nhận vì hợp đồng đã hoàn tất và hiện nay toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M rút yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với thực tế nên vợ chồng ông, bà không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng cho biết việc vợ chồng ông Th, bà K và ông Nguyễn Hoàng M thỏa thuận với nhau về việc sang nhượng quyền sử dụng đất vườn cà phê là có xảy ra trong thực tế. Khi hai bên thỏa thuận sang nhượng thì có nhờ vợ chồng ông, bà viết hộ giấy sang nhượng đất, còn khoản tiền sang nhượng là 120.000.000đ thì vợ chồng ông, bà cũng không nhận của vợ chồng ông Th, bà K. Việc ông M khai vợ chồng ông, bà với ông M thỏa thuận đổi đất để lấy đất của ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà K và việc vợ chồng ông Th, bà K trình bày có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà và có giao cho ông, bà số tiền 120.000.000đ là hoàn toàn không có. Đối với diện tích đất ông M khai đã đổi cho ông M và vợ chồng ông, bà đã lấy lại là không có cơ sở vì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà và gia đình ông, bà đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai, khoảng cuối năm 2014 thì vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị Th1. Do đó vợ chồng ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Theo lời trình bày vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị Th1 thì vào năm 2014, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà Ng, đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số thửa 41, 49, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp và các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng đất, vợ chồng ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2015. Nay ông Nguyễn Hoàng M có đơn khởi kiện tranh chấp đối với diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà Ng thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Theo đơn trình bày của Ban quản lý rừng phòng hộ S thì căn cứ theo Quyết định 2981/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì diện tích 19.879m² theo kết quả đo vẽ là đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu ***, địa giới hành chính xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ban quản lý rừng phòng hộ S quản lý. Hiện nay các hộ dân đã trồng cà phê và một số cây khác trên diện tích đất lâm nghiệp. Do đó, Ban quản lý rừng phòng hộ S yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Th, bà K phải trả lại 6.926m² đất lâm nghiệp; vợ chồng ông Q, bà Th1 phải trả lại 13.016m² đất lâm nghiệp cho Ban quản lý rừng phòng hộ S quản lý và trồng lại rừng theo quy định của pháp luật.

Theo Văn bản số 195/NHNoĐR-KHKD ngày 15/8/2017 của Ngân hàng N Việt Nam, Chi nhánh huyện Đ thì vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị Th1 đang thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 41, 49, 52, tờ bản đồ số **, thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để vay tiền của Ngân hàng N Việt Nam, Chi nhánh huyện Đ. Tuy nhiên do Hợp đồng tín dụng chưa đến hạn và việc tranh chấp này không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trách nhiệm trả nợ trong vụ án này và đề nghị Tòa án duy trì tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 04/2018/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2018 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/9/2013 đối với thửa đất số 36, 38, tờ bản đồ số ** - xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M với bị đơn ông Vũ Văn Th, bà Quách Thị K.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng.

Tuyên Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2008 giữa ông Nguyễn Hoàng M với ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng Minh trị giá các thửa 36, 38, tờ bản đồ số * - xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và trị giá cây trồng trên các thửa đất với tổng số tiền là 325.096.000đ (Ba trăm hai mươi lăm triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý rừng phòng hộ S.

Buộc ông Vũ Văn Th, bà Quách Thị K trả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ S 6.926m² đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu ***, địa giới hành chính xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị Th1 trả lại cho Ban quản lý rừng phòng hộ S 6.035m² đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu ***, địa giới hành chính xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Việc giao lại đất trồng rừng, xử lý số lượng cây trồng trên diện tích đất lâm nghiệp tuyên trả nêu trên và diện tích 6.918m² đất lâm nghiệp hiện nay ông Nguyễn Văn Q, bà Phùng Thị Th1 đang sử dụng do Ban quản lý rừng phòng hộ S xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ trích đo địa chính ngày 04/8/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo Bản án)

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Hoàng M số tiền là 20.689.500đ.

5. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng phải nộp 16.254.800đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng M số tiền tạm ứng án phí là 3.500.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/0002219 ngày 06 tháng 11 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 04/6/2018 vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 05/6/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-DS theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng 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 hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật bởi lẽ cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc cho rằng sau khi thỏa thuận nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất; vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng không thực hiện việc giao đất đã đổi cho mình sử dụng nên ông Nguyễn Hoàng M có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa

ông và vợ chồng ông T, bà Ng đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Minh và vợ chồng ông Vũ Văn Th, bà Quách Thị K còn các đồng bị đơn gồm vợ chồng ông T, bà Ng; vợ chồng ông Th, bà K không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng vào ngày 17/6/2014 ông Nguyễn Hoàng M có đơn khởi kiện vợ chồng ông T, bà Ng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và tiền công lao động” theo đó ông M yêu cầu vợ chồng ông T, bà Ng phải giao lại cho ông 02 ha đất vườn cà phê mà vợ chồng ông T đã chuyển đổi cho ông tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bởi lẽ sau khi nhận chuyển đổi đất với ông; vợ chồng ông R, bà Ng đã chuyển nhượng lô đất ông đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông Th, bà K đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T, bà Ng phải trả lại số tiền cà phê mùa vụ năm 2013 và trả công lao động từ năm 2008 -> năm 2012 đối với lô đất mà ông nhận chuyển đổi của vợ chồng ông T, bà Ng; vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý vào ngày 03/7/2014 (số thụ lý 10/2014/TLST-DS); quá trình giải quyết, ngày 23/10/2014 ông M có đơn xin rút đơn khởi kiện; ngày 28/10/2014 Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 10/2014/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2011. Quyết định do Thẩm phán Đặng Ngọc Bình ký ban hành.

Đến ngày 29/10/2014 ông Nguyễn Hoàng M có đơn khởi kiện lại; cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Vũ Văn Th, bà Quách Thị K. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án vào ngày 10/11/2014 (số thụ lý 18/2014/TLST-DS).

Quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã trình bày rõ nội dung khởi kiện, cụ thể ông M cho rằng lô đất có diện tích khoảng 2ha trong đó có 9.900m² thửa 29, tờ bản đồ số 5 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M năm 2005 (số AC 0745**) đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà Th trên cơ sở chuyển đổi với vợ chồng ông T, bà Ng. Đến ngày 03/9/2013 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 9*/QĐ-UBND thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vừa nêu do cấp trùng thửa đất, cũng trong ngày 09/3/2013 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp lại cho ông M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 2252**5 với tổng diện tích là 8.088,8m²; trong đó có 1.357m² thuộc thửa ** và 6.731,8m² thuộc thửa **

tờ bản đồ số ** tọa lạc tại thôn R, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trên cơ sở Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 24/01/2008, ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà K toàn bộ diện tích đất vừa nêu (các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 98, quyền số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD và số 99, quyền số 01/2013 TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 03/9/2013), vợ chồng ông Th, bà K đã được làm thủ tục sang tên vào ngày 24/10/2013. Do vợ chồng ông T, bà Ng không giao cho ông lô đất có diện tích 9.900m² thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mang tên hộ ông Nguyễn Duy T và một số diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển đổi trước đó nên ông yêu cầu hủy cả hai hợp đồng nói trên.

[3] Theo hồ sơ thể hiện thì nội dung ông M khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” giữa ông Minh và vợ chồng ông T, bà Ng và được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý ngày 03/7/2014 (số thụ lý 10/2014/TLST-DS), đình chỉ giải quyết vụ án dân sự ngày 28/10/2014 (Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 10/2014/QĐST-DS) và nội dung ông M khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” giữa ông M và vợ chồng ông T, bà Ng và được Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý ngày 10/11/2014 (số thụ lý 18/2014/TLST-DS) hoàn toàn giống nhau, đối tượng khởi kiện mà nguyên đơn hướng đến là nội dung tranh chấp việc chuyển đổi lô đất có diện tích khoảng 2ha trong đó có 9.900m² thửa 29, tờ bản đồ số **, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M năm 2005 (số AC 074554) (Sau này được ngày 09/3/2013 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp lại cho ông M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 225**/5 với tổng diện tích là 8.088,8m²; trong đó có 1.357m² thuộc thửa * và 6.731,8m² thuộc thửa * tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) và lô đất có diện tích 9.900m² thuộc thửa 29, tờ bản đồ số *, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy T ngày 30/01/2008 và một số diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vụ án Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý ngày 10/11/2014 (số thụ lý 18/2014/TLST-DS) đã được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm; (Bản án số 05/2016/DS-ST ngày 16/8/2016). Do Bản án vừa nêu cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách tố tụng, chưa giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không xác minh thực trạng sử dụng đất nên cấp phúc thẩm đã hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung (Bản án số 05/2017/DS-PT ngày 16/01/2017 của Tòa án

nhân dân tỉnh Lâm Đồng). Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã thụ lý giải quyết lại vào ngày 15/02/2017 (số thụ lý 02/2017/TLST-DS) và giải quyết vào ngày 22/5/2018 (Bản án số 04/2018/DS-ST ngày 22/5/2018). Bản án do Thẩm phán Đặng Ngọc Bình ban hành.

Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và vợ chồng ông T, bà Ng đều thừa nhận nội dung mà ông M khởi kiện ngày 17/6/2014 (đã được đình chỉ việc giải quyết vụ án ngày 28/10/2014) và nội dung đơn khởi kiện ngày 29/10/2014, đã được giải quyết tại Bản án số 04/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 là hoàn toàn giống nhau. Như vậy xét về quan hệ tranh chấp, nguyên đơn, bị đơn, đối tượng khởi kiện không có gì khác nhau.

[4] Theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 “về việc thay đổi Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân” thì lẽ ra trong trường hợp này Thẩm phán đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 10/2014/QĐST-DS ngày 28/10/2014 đối với vụ án thụ lý số 10/2014/TLST-DS ngày 03/7/2014 phải từ chối tiến hành tố tụng đối với việc giải quyết hồ sơ vụ án thụ lý số 02/2017/TLST-DS ngày 15/02/2017, tuy nhiên lại tiếp tục giải quyết, ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy Bản án nói trên và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Do Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên chưa đề cập đến nội dung các bên tranh chấp.

[5] Do hủy án nên chưa xem xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của vợ chồng ông T, bà Ng.

[6] Về án phí: Do hủy Bản án sơ thẩm nên vợ chồng ông T, bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng bao gồm xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 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;

Tuyên xử: Hủy Bản án số 04/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Hoàng M, vợ chồng ông Vũ Văn Th, bà Quách Thị K; vợ chồng

ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng; 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.

Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Nguyễn Thị Lệ Ng được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003575 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- 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