

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **442/2023/DS-PT**
Ngày 26-12-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất "

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 306/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 379/2023/QĐPT-DS ngày 20/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 315/2023/QĐ-PT ngày 07/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V; cùng địa chỉ: Buôn ES B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Huy H; địa chỉ: D H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Dương Thị T; địa chỉ: Buôn ES B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2.2. Ông Y T Byă; địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2.3. Ông Y S1 Mlô; địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị Q và ông Đỗ Minh Đ; địa chỉ: Buôn ES B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3.2. Ông Đỗ Đức T1 và bà Đỗ Thị H1; địa chỉ: Buôn ES B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3.3. Bà H N Mlô; địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng C1.

Người đại diện: Ông Phạm Xuân B1; địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân xã E

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N (nay là ông Ngô Điền P) – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã E, huyện C; địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Y L Mlô Duôn Du; địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện bà Dương Thị T và ông Y T Byă: Vào ngày 19/5/2005 ông Nguyễn Văn S có nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị T lô đất diện tích khoảng 15m ngang x 60m dài tại buôn Ea Sang B, xã E, huyện C, có tứ cận: Phía Đông giáp A, phía Tây giáp đường đi liên xã, phía Nam giáp Ama Y, phía Bắc giáp đất ông M2, giá trị chuyển nhượng là 45.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ hết tiền cho bà T, bà T giao đất cho ông bà sử dụng, quản lý từ ngày 31/5/2005. Nguồn gốc diện tích đất trên là do bà T nhận chuyển nhượng từ ông Y T Byă vào năm 1998 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa từ ông T2 sang cho bà T. Ông S và bà T có viết “Giấy sang nhượng đất ở” và có xác nhận của UBND xã E, trong giấy sang nhượng chỉ ghi diện tích đất ở là 160 m² nhưng thực tế thì bà T sang nhượng cho ông bà toàn bộ diện tích đất gồm đất ở 160 m² và đất trồng cây lâu năm, tổng diện tích khoảng 15m x 60m. Khi chuyển nhượng bà T có giao lại giấy sang nhượng đất ở ngày 27/4/1998 giữa vợ chồng ông T2 và bà T có xác nhận của UBND xã E. Vào năm 2007 ông Y T Byă chuyển nhượng lô đất bên cạnh đất của ông bà cho ông Đỗ Minh Đ và bà Trần Thị Q. Việc ông Y T3 tách thửa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Q lúc nào thì ông bà không biết. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ở) giữa bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn S; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Byă và vợ chồng ông Đỗ Minh Đ, bà Trần Thị Q; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 353439 đứng tên ông Đỗ Minh Đ, bà Trần Thị Q và hủy tất cả các giao dịch được xác lập kể từ sau ngày 19/5/2005 liên quan đến thửa đất này.

- Đối với yêu cầu khởi kiện ông Y S1 Mlô và ông Y T Byă: Ngày 31/5/2005 ông

Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng từ ông Y S1 Mlô thửa đất có diện tích 900 m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Đỗ Đức T1, bà Đỗ Thị H1; phía Nam giáp đất A mí Kết, phía Đông giáp đất A Ma H2, phía Tây giáp đường đi liên xã; trên đất có một số trụ tiêu do ông S1 trồng, ngoài ra không có tài sản gì khác. Hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của UBND xã E; giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng/m² mặt đường. Nguồn gốc thửa đất trên là ông Y S1 Mlô nhận chuyển nhượng của ông Y T Byă nhưng không có giấy tờ chuyển nhượng giữa ông Y S1 và ông Y T. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông S vẫn sử dụng đất ổn định. Ông bà xác định thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông Y S1 theo trích lục bản đồ địa chính là thửa đất số 222, tờ bản đồ số 14, diện tích 900 m² tại xã E và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đức T1, bà Đỗ Thị H1. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2005 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Y S1 Mlô; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2007 giữa ông Y T Byă và ông Đỗ Đức T1, bà Đỗ Thị H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687471 do UBND huyện C cấp ngày 17/5/2007 cho hộ ông Đỗ Đức T1 và bà Đỗ Thị H1.

** Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông Y S1 Mlô trình bày:*

Vào khoảng năm 2001 ông có nhận chuyển nhượng của ông Y T3 một phần đất có diện tích 900 m² có tứ cận: Phía Bắc giáp đất Thắng H3, phía Nam giáp đất A mí Kết, phía Đông giáp đất người đồng bào; phía Tây giáp đường giao thông. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Y T3 đang thế chấp để vay vốn ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2005 ông chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn S, hai bên có viết giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã E'đing. Ông Nguyễn Văn S sử dụng thửa đất này từ năm 2005 đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà V, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện UBND xã E ông Nguyễn Hữu N trình bày:*

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Y T Byă và bà Đỗ Thị H1, ông Đỗ Đức T1, hợp đồng này được UBND xã E chứng thực vào năm 2007 do ông Nguyễn Văn H4 nguyên là Phó Chủ tịch UBND xã ký chứng thực. Thời điểm năm 2007 ông Nguyễn Văn H4 là Phó Chủ tịch UBND xã E'đing và chữ ký của ông trong hợp đồng (bản phô tô) là đúng.

** Đại diện Văn phòng C1 - ông Phạm Xuân B1 trình bày:*

Ngày 17/4/2013 ông Y T Byă cùng vợ là bà H N Mlô yêu cầu Văn phòng C1 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Đỗ Minh Đ và bà Trần Thị Q quyền sử dụng đất thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, diện tích 1243m² tại xã E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687470 do UBND huyện C cấp ngày 17/5/2007. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, cả hai bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, giao kết hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận. Văn phòng C1 khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật và tuân thủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng.

Người làm chứng ông Y L Mlô Duôn Du trình bày:

Vào năm 1998 ông đang giữ chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã E, huyện C thì ông có xác nhận việc sang nhượng đất giữa ông Y T Byă và bà Dương Thị T, diện tích đất 1.600m² tại xã E. Cụ thể giá trị chuyển nhượng bao nhiêu, các bên bàn giao đất như thế nào thì ông không biết. Hai bên chỉ lập giấy tờ sang nhượng, có xác nhận của Buôn trưởng buôn E, xã E, sau đó ông đại diện chính quyền địa phương xác nhận việc chuyển nhượng đất cho các bên vào ngày 28/4/1998. Trong giấy tờ chuyển nhượng đất từ Y T Byă cho bà Dương Thị T sau phần xác nhận trên thì ông có xác nhận nội dung “Chuyển lại cho Đỗ Minh X DT Rộng 15m dài 60m”, ông có ký tên và đóng dấu UBND xã E thì ông xác định phần xác nhận này do bà Dương Thị T nhờ ông ký xác nhận vào thời điểm khoảng cuối năm 1998, còn ngày tháng cụ thể và ông Đỗ Minh X là ai thì ông không biết. Đến năm 2005 ông giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã E, thì bà Dương Thị T và ông Nguyễn Văn S có lên UBND xã E xin xác nhận việc sang nhượng đất. Theo ông được biết là diện tích đất bà T sang nhượng cho ông Nguyễn Văn S là diện tích đất mà bà T nhận sang nhượng từ ông Y T Byă vào năm 1998. Còn lý do vì sao trong giấy sang nhượng đất này chỉ ghi diện tích đất 160 m² thì ông không rõ, ông cũng không hỏi cụ thể các bên. Hiện nay diện tích đất trên do ai đang trực tiếp quản lý, do ai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết.

Ngoài ra, năm 2005 ông còn xác nhận Giấy sang đất ở giữa ông Y S1 Mlô và ông Nguyễn Văn S là do ngày 01/6/2005 ông Y S1 Mlô đem giấy sang đất ở đề ngày 31/5/2005 đến UBND xã E’đing nhờ ông ký xác nhận việc sang đất ở diện tích 900 m² cho ông Nguyễn Văn S. Thực tế nguồn gốc đất, giá trị chuyển nhượng, việc bàn giao đất giữa ông Y S1 và ông S như thế nào thì ông không biết. Ngoài giấy sang đất ở giữa ông Y S1 và ông S thì ông Y S1 không cung cấp thêm giấy tờ gì liên quan đến thửa đất các bên sang nhượng với nhau.

Tại bản án số 36/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 273; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122; 123; Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Áp dụng khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ở đề ngày 19/5/2005) giữa ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị T; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y T Byă và vợ chồng ông Đỗ Minh Đ, bà Trần Thị Q; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 353439 đứng tên ông Đỗ Minh Đ, bà Trần Thị Q.

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2005 (Giấy sang đất ở) giữa ông Nguyễn Văn S và ông Y S1 Mlô, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2007 giữa ông Y T Byă và ông Đỗ Đức T1, bà Đỗ Thị H1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687471 do UBND huyện C cấp ngày 17/5/2007 cho hộ ông Đỗ Đức T1 và bà Đỗ Thị H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 31/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị xem xét hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng, thiếu người tham gia tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng, thiếu người tham gia tố tụng, nhiều nội dung chưa được xác minh làm rõ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Phần diện tích đất tranh chấp đều có nguồn gốc thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, diện tích 3295m² do Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp cho hộ ông Y T Byă ngày 19/01/1998, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 823668.

[1.1] Xét giấy sang nhượng đất ở giữa ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị T, thấy rằng:

Ngày 27/4/1998, bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng từ ông Y T Byă, giấy sang nhượng đất ở có xác nhận của Ban tự quản buôn ES và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E ngày 28/4/1988. Diện tích chuyển nhượng là 1600m² và có tứ cận giống như phần diện tích đất mà ông S nhận chuyển nhượng lại từ bà T4.

Ngày 19/5/2005, bà Dương Thị T có bán cho ông Nguyễn Văn S diện tích đất 160m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất A, phía Tây giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông M2, phía Nam giáp đất Y S1; giấy sang nhượng này có xác nhận của Ban tự quản buôn ES và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E và ông S đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay.

Ngày 17/4/2013, ông Y T Byă và bà H N Mlô chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687470 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Y T Byă ngày 17/5/2007, tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, diện tích 1243m² cho ông Đỗ Minh Đ và bà Trần Thị Q. Ngày 04/5/2013 UBND huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 353439 cho ông Đỗ Minh Đ và bà Trần Thị Q đối với thửa đất trên.

Theo kết quả đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần diện tích đất ông Đ, bà Q sử dụng là 528,4m², có tứ cận: phía Đông giáp thửa 175 (nay là thửa 19, đất ông Lưu Minh N1); phía Tây giáp đường dài 7,8m; phía Nam giáp thửa 222 (đất ông T1, bà H1); phía Bắc giáp đất ông S. Phần diện tích đất ông S, bà V sử dụng là 543,1m², có tứ cận: phía Đông giáp thửa 175 (nay là thửa 19, đất ông Lưu Minh N1); phía Tây giáp đường dài 7,8m; phía Nam giáp đất ông Đ, bà Q; phía Bắc giáp đất ông Lý A N2.

Như vậy, ông Nguyễn Văn S sử dụng phần diện tích đất trên từ năm 2005 và được chính quyền địa phương xác nhận nhưng có sự chênh lệch về diện tích đất và trước thời điểm ông Đ, bà Q nhận chuyển nhượng. Ông Đỗ Minh Đ cũng thừa nhận phần diện tích đất ông được cấp trong đó bao gồm cả phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh làm rõ trình tự thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y T Byă và cấp cho ông Đ, bà Q đã đúng quy định hay chưa trong khi ông S, bà V vẫn đang quản lý sử dụng một phần diện tích đất trên. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ phần diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng của bà T nằm ở vị trí nào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, để từ đó tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Mặt khác, trong quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên ông S, bà V đã cho con trai là ông Nguyễn Văn B3 quản lý, sử dụng làm nhà ở trên diện tích đất trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn B3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[1.2] Xét giấy sang nhượng đất ở giữa ông Nguyễn Văn S và ông Y S1 Mlô, thấy rằng:

Theo ông Y S1 trình bày thì năm 2001 ông nhận chuyển nhượng từ ông Y T Byă diện tích 900m², thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Y T Byă đang thế

chấp để vay vốn ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng và đến năm 2005 thì ông chuyển nhượng toàn bộ cho ông S và có viết giấy sang nhượng như ông S trình bày. Ngày 01/6/2005, ông Y S1 Mlô chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S diện tích đất 900m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất A, phía Tây giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông M2, phía Nam giáp đất Ama Y C; hai bên có giấy sang nhượng này có xác nhận của Ban tự quản buôn ES và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E và ông S đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay.

Tuy nhiên, theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 21/3/2007, ông Y T Byă2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đức T1, bà Đỗ Thị H1. Ngày 17/5/2007, UBND huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687471 cho hộ ông Đỗ Đức T1 và bà Đỗ Thị H1 đối với thửa đất 222, tờ bản đồ số 14, diện tích 900m².

Theo kết quả đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Phần diện tích thực tế gia đình ông T1, bà H1 sử dụng là 496,1m², như vậy ông T1 chỉ sử dụng một phần thửa đất số 222, Tòa án sơ thẩm không xác minh làm rõ phần diện tích đất ông S đang quản lý sử dụng là 1.138,5m² có thuộc một phần thửa 222 hay không?; phần diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng (900m²) từ ông Y S1 nằm ở vị trí nào?; tại thời điểm UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1 (năm 2007) có sự chồng lấn phần diện tích đất ông S đang quản lý sử dụng từ năm 2005 hay không, nhưng đã khẳng định ông S và bà V không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2007 giữa ông Y T Byă và ông Đỗ Đức T1, bà Đỗ Thị H1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687471 do UBND huyện C cấp ngày 17/5/2007 cho hộ ông Đỗ Đức T1 và bà Đỗ Thị H1 là thiếu căn cứ.

Mặt khác, quyền sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 14 của ông T1, bà H1 đã được giải quyết tại bản án dân sự phúc thẩm số 65/2018/DS-PT ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và là tài sản thế chấp theo đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N3. Tại biên bản xác minh tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C (bút lục 97) thể hiện, chưa xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 222 do để chờ kết quả giải quyết của vụ án này, do đó việc giải quyết vụ án này ảnh hưởng đến bên được thi hành án là Ngân hàng N3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[1.3] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần diện tích đất mà các đương sự nhận chuyển nhượng, chưa xác minh làm rõ tình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thiếu người tham gia tố tụng nhưng tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DSST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014527, ngày 21/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Cư M'gar
(kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng