TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 255/2023/DS-PT Ngày: 21-12-2023 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Văn Thanh

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 239/2023/QĐ-PT ngày 13/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Thành P, sinh năm: 1954, bà Võ Thị T, sinh năm: 1956; cư trú tại xóm D, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Bon Dong Ha L, sinh năm: 1965, bà Kon Sơ K, sinh năm: 1965; cư trú tại số A, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, sinh năm: 1958, bà Kon Sơ K1, sinh năm: 1963; cư trú tại số F, thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm: 1990; cư trú tại tổ B, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 12500, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 04/12/2023); có mặt.

2. Vợ chồng ông Nguyễn Thành D, sinh năm: 1984, bà Hồng Thị T1, sinh năm: 1984; cư trú tại xóm D, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; ông D có mặt, bà T1 vắng mặt.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H; địa chỉ: số B B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Phạm Quốc T2, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc);

+ Ông Nguyễn Hoàng N, là người đại diện theo ủy quyền;

+ Ông Nguyễn Minh L1, sinh năm: 1986; địa chỉ liên hệ: số E, quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền của ông N (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2022); có mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2 - Bị đơn

+ Vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 24/6/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị T thì: Trước năm 1995 vợ chồng ông, bà thuê đất của vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2. Ngày 01/02/1995 vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng Ha L, bà K2 lô đất có diện tích 4.000m^2 tại thôn R, xã P, huyện Đ, có tứ cận như sau: đông giáp đường bê tông rộng 62m, tây giáp đất ông Ha B rộng 62m, nam giáp đường dân sinh dài khoảng 60m, bắc giáp đất ông Nguyễn Bá N1 dài khoảng 60m với giá là 2,4 lượng vàng 24K; đã trả đủ cho vợ chồng ông Ha L, bà K2; khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Đến năm 1996 thì vợ chồng ông, bà làm nhà ở cấp 4 với diện tích khoảng 35m^2 (07m x 05m), có đào 01 giếng nước và sử dụng từ đó cho đến nay; xung quanh đất có hàng rào trụ bê tông cố định. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà không biết ông Ha L, bà K2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Sau này khi vợ chồng ông, bà có hỏi để làm thủ tục sang tên thì ông Ha L cho biết đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 rồi nên kéo dài đến nay. Hiện nay toàn bộ diện tích đất này vợ chồng ông, bà đang cho con trai là anh Nguyễn Thành D và con dâu là Hồng Thị T1 sử dụng, trong gia đình không tranh chấp gì với nhau.

Trong thực tế khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Ha L, bà K2 có viết giấy sang nhượng 04 sào đất nhưng do để lâu ngày; giấy bị rách, không còn nên trong năm 2021 vợ chồng ông, bà đã viết lại và đưa cho vợ chồng ông Ha L, bà K2 ký vào nhưng ghi là ngày 01/02/1995.

Nay vợ chồng ông, bà có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ha L, bà K2 và ông Ha P1, bà K3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà với diện tích là 3.927,3m^2 (1.344,8m^2 + 2.582,5m^2), thuộc thửa số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon S K'Hai thì: khoảng năm 1995 – 1996 vợ chồng ông, bà chuyển về xã Đ, huyện Đ để định canh, định cư; lúc này vợ chồng ông, bà có khoảng 11.000m^2 đất (1,1 ha) tại thôn R, xã P. Năm 1995 vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T 3.000m^2, có 04 tứ cận: 02 bên giáp đường, 01 bên giáp đất của ông Ha D1, còn lại giáp đất của vợ chồng ông, bà; giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24K, đã nhận đủ vàng.

Khoảng năm 1997 thì vợ chồng ông, bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Ha P1; ông Ha P1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Lý do không sang tên cho vợ chồng ông P, bà T là vì trước đây vợ chồng ông, bà chỉ chuyển nhượng 3.000m^2 đất chứ không phải 04 sào, do vậy vợ chồng ông P, bà T phải trả thêm tiền cho vợ chồng ông, bà đối với 01 sào tăng lên thì mới đồng ý làm thủ tục sang tên.

Đối với giấy viết tay do nguyên đơn xuất trình cho Tòa án ghi ngày 01/02/1995 là được viết vào khoảng tháng 7/2021 do vợ chồng ông P, bà T đưa cho vợ chồng ông, bà ký; tại thời điểm này vợ chồng ông P, bà T có nói đất thực tế là 04 sào, dư 01 sào thì sẽ trả theo giá thị trường hiện nay nhưng không nói giá cả là bao nhiêu nên vợ chồng ông, bà ký lại vào giấy sang nhượng đất đai ghi ngày 01/02/1995 nhưng thực tế viết vào khoảng tháng 7/2021; vợ chồng ông, bà chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn 03 sào đất nói trên.

Nay vợ chồng ông P, bà T yêu cầu vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà K3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích là 3.927,3m^2 đất (1.344,8m^2 + 2.582,5m^2), thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ thì vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý và chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T 3.000m^2; 927,3m^2 đất còn lại giáp cạnh 64,5m tức giáp thửa đất 148 là của vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3 thì: Nguồn gốc của lô đất có diện tích 10.688m^2(trong đó có 3.892m^2 thuộc thửa số 147; 2.400m^2 thuộc thửa số 148; 2.020m^2 thuộc thửa đất số 149; 2.376m^2 thuộc thửa số 198 đều thuộc tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ) là của vợ chồng ông Ha L, bà K2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà với giá 1,7 lượng vàng 24K, vợ chồng ông, bà đã trả đủ vàng cho vợ chồng ông Ha L, bà K2. Đến ngày 12/8/2004 thì Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Kon Sa Ha P1 đối với toàn bộ diện tích đất nói trên; trong đó có 3.927,3m^2 vợ chồng ông P, bà T đang sử dụng.

Vợ chồng ông, bà vẫn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn 03 sào theo ý kiến vợ chồng ông Ha L, bà K2 (bà K2 là em con dì của bà K3); trường hợp vợ chồng ông P, bà T muốn lấy thêm 927,3m^2 đất cho đủ diện tích 3.927,3m^2 thì phải trả giá trị bằng tiền theo giá thị trường hiện nay. Trường hợp vợ chồng ông P, bà T muốn sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 03 sào thì phải cho vợ chồng ông, bà vay 1.000.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H thì mới lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra để làm thủ tục; nếu nguyên đơn không cho vay thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh L1, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H thì: Vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon S K'Lanh thế chấp quyền sử dụng đối với diện tích 10.688m^2 đất, thuộc các thửa số 147, 148, 149, 198, đều thuộc tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 215028 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 12/8/2004 mang tên ông ông Kon Sa Ha P1 tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H – Chi nhánh L3 – Phòng G để vay số tiền 1.000.000.000đ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 20514/21/MN/HĐTD ngày 24/5/2021 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15551/21MN/HĐBĐ ngày 24/5/2021; đã được Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận số 1017, quyển số 36/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/5/2021, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 24/5/2021.

Việc Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H – Chi nhánh L3 – Phòng G cho ông Kon Sa Ha P1 thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn là đúng quy định của pháp luật và căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông Ha P1, còn việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Ha L, bà K2 thì ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Vợ chồng ông Nguyễn Thành D, bà Hồng Thị T1 thống nhất với nội dung khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 07/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị T về vụ việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất" đối với bị đơn vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2, vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, vợ chồng ông Nguyễn Thành D, bà Hồng Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/1995 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Lê Thị T3 và vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon S K'Hai lập ngày 01/02/1995 có hiệu lực pháp luật đối với diện tích 3.892m^2 đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích 3.892m^2 đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị T.

Vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích 3.892m^2 đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ theo Bản án của Toà án khi có hiệu lực pháp luật cơ quan Tài nguyên và môi trường hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị T theo quy định của pháp luật về đất đai *(Có họa đồ lô đất đề ngày 20/12/2021 kèm theo).*

2. Hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 15551/21MN/HĐBĐ lập ngày 24/5/2021 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H và bên thế chấp là vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sa K4 đối với diện tích 3.892m^2 đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, đã được Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận số công chứng số 1017, quyển số 36/2021 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/5/2021.

Huỷ 01 phần đăng ký giao dịch bảo đảm đối với diện tích 3.892m^2 đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất ngày 24/5/2021 giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sa K4 và bên nhận thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H – Chi nhánh L3 – Phòng G.

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

Ngày 30/01/2023 vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2; vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Các đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị 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 cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Võ Thành P3, bà Nguyễn Thị T4 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có diện tích 3.927,3m^2 thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 20 tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; công nhận diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông Ha L, bà K2 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Xét về bản chất thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ha L, bà K2 tiếp tục thực hiện "Giấy sang nhượng đất đai" lập ngày 01/02/1995; giữa các bên chỉ tranh chấp về diện tích đất thực tế chuyển nhượng; Tòa án cấp sơ thẩm khi thụ lý cũng chỉ xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; tuy nhiên khi giải quyết lại xác định thêm quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là không chính xác vì các bên không tranh chấp quyền sử dụng đất; trong trường hợp có tranh chấp quyền sử dụng đất này thì các bên cũng chưa tiến hành làm thủ tục yêu cầu hòa giải cơ sở theo quy định tại Điều 102 Luật Đất đai năm 2013; cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp này là chưa đủ điều kiện khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do vậy; cần xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên trong vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng:

[3.1] Vợ chồng ông P3, bà T4 cho rằng vào ngày 01/02/1995 vợ chồng ông Ha L, bà K2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà lô đất có diện tích 4.000m^2 thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 2,4 lượng vàng 24K, nguyên đơn đã giao đủ vàng cho bị đơn và nhận đất sử dụng từ thời điểm đó cho đến nay. Do giấy sang nhượng đất năm 1995 – 1996 bị thất lạc nên vào tháng 7/2021 vợ chồng ông Ha L, bà K2 đã viết lại giấy sang nhượng đất đai ghi ngày 01/02/1995. Vợ chồng ông Ha L, bà K2 đều thừa nhận các sự kiện pháp lý nói trên nhưng cho rằng chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 3.000m^2. Như vậy, có căn cứ để khẳng định trong thực tế vợ chồng ông Ha L, bà K2 có thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất thuộc quyền sử dụng đất của mình cho vợ chồng ông P3, bà T4.

Tuy nhiên; sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông P3, bà T4 thì vào ngày 12/4/1996 ông Ha L đã lập thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với nhiều thửa đất; trong đó có 3.892m^2 thuộc thửa số 147, tờ bản đồ số 20, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng và sử dụng cho đến nay. Đến ngày 04/8/2003 ông Ha L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Ha P1 và ngày 12/8/2004 thì ông Ha P1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được vợ chồng ông Ha P1, bà K3 thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H – Chi nhánh L3 – Phòng G để vay số tiền 1.000.000.000đ.

[3.2] Do khi lập thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận thì ông Ha L đã kê khai luôn cả phần đất mà đã chuyển nhượng trước đó cho vợ chồng ông P3, bà T4. Đồng thời, sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ha L đã chuyển nhượng cho ông Ha P1; sau đó ông Ha P1 đã thực hiện việc thế chấp để vay vốn Ngân hàng.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì: *"Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.*

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân."

[3.3] Lẽ ra trong trường hợp này phải xem xét tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cho ông Ha L và sau đó là ông Ha P1 bởi lẽ như trên đã phân tích thì các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do vậy cơ quan có thẩm quyền lại cấp đất cho một người trong khi đất lại do một người khác đang sử dụng thông qua môt giao dịch dân sự. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ tính hợp pháp việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên và xác định thẩm quyền giải quyết vụ án; cấp sơ thẩm cũng không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ha L và ông Ha P1 để giải quyết triệt để vụ án đồng thời cũng không đưa tổ chức công chứng đã chứng nhận hợp đồng thế chấp vào tham gia tố tụng để có ý kiến về trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.4] Mặt khác, theo lời trình bày của của bị đơn thì hiện nay nguyên đơn đã chuyển nhượng một phần diện tích đất đang tranh chấp cho bà K'Đẻo và bà K'Đẻo đang cho ông Nguyễn Bá N1 thuê; còn nguyên đơn thì xác định hiện nay trên đất có ông N1 canh tác một phần, phần còn lại thì do con trai là Nguyễn Thành D làm nhà ở và canh tác cùng các con là Nguyễn Thành T5, Nguyễn Thành L2. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung này cũng như không đưa ông Nguyễn Bá N1, cháu Nguyễn Thành T5, cháu Nguyễn Thành L2 vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã 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 hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến kháng cáo của vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2 và vợ chồng ông Kon Sa Ha P1, bà Kon Sơ K3.

[6] Về chi phí tố tụng:

Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí:

Do hủy án nên vợ chồng ông Ha L, bà K2 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được 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.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

2. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Thành P, bà Võ Thị T với bị đơn là vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon Sơ K2 và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

Vợ chồng ông Bon Dong Ha L, bà Kon S K'Hai được nhận lại 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013238 và số 0013239 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Kon S K'Lanh được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008616 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Huỳnh Châu Thạch