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

Bản án số: 04/2021/DS-PT
Ngày 18 – 01 – 2021
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 tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Trong các ngày 13 và 18 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 347/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020; Thông báo hoãn phiên tòa số: 817/TB-TA ngày 07/12/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 08/TB-TA ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Nguyễn Hồng L, sinh năm: 1981.

Bà Lại Thu H, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số 12 Phan Chu T, Phường C, thành phố ĐL.

- *Bị đơn*: Ông Lê Nguyễn NY, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số 280/14 Phan Đình P, Phường H, thành phố ĐL.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 69 Tl, Phường B, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2018).

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

1/ Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T.

Địa chỉ: Số 53 Phạm Ngũ L, Phường T, thành phố ĐL.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thùy T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang T, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 28/3 Trần Hưng Đ, Phường M, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền số 178/GUQ-VPCC ngày 09/7/2018).

2/ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân H– Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Huy H1 – Chức vụ: Phó trưởng phòng KHCN trực thuộc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền số 1377/UQ-BIDV-LĐ ngày 29/11/2018).

3/ Bà Nguyễn Hữu Khánh T, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: Số 280/14 Phan Đình P, Phường H, thành phố ĐL.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Số 69 Tl, Phường B, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2019).

4/ Bà Nguyễn Thảo U, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số 131 Trần Đại N, Phường X, thành phố ĐL.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Nguyễn NY – Bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL.

(Ông L, bà H, ông NY, bà H1 có mặt; ông Tí, ông Hùng, bà U xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H thì:

Vào khoảng tháng 7/2017, vợ chồng ông, bà có thỏa thuận nhờ ông Lê Nguyễn NY thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 208m^2 tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 9, Phường X, thành phố ĐL. Để thuận tiện cho việc chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông, bà đã làm Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2017 được Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T công chứng số 4484, quyển số 51-TP/CC-SCC/HĐGD. Việc đóng phí, thuế để chuyển đổi mục đích sử dụng là do vợ chồng ông, bà tự đóng. Vợ chồng ông, bà thống nhất cho vợ chồng ông NY mượn đất 10 năm bằng hình thức cho vợ chồng ông NY dựng tạm nhà để ở hoặc kinh doanh cho thuê lại. Do ông NY là em ruột nên vợ chồng ông, bà mới tin tưởng để ông NY đứng tên trên giấy tờ đất.

Sau khi lập hồ sơ chuyển nhượng ông NY đã được tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số CH 540687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/8/2017.

Tuy nhiên, việc chuyển mục đích sử dụng đất cho thửa đất trên không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đồng ý. Hiện nay, ông Lê Nguyễn NY vẫn chưa đồng ý sang tên lại cho vợ chồng ông bà, ngược lại ông NY đòi vợ chồng ông, bà phải trả 1.000.000.000 đồng thì mới sang tên lại, và ông NY đã tự tiện sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà là trái với thỏa thuận.

Mặt khác, ông NY luôn ép vợ chồng ông, bà bán lô đất trên trong khi vợ chồng ông, bà không có nhu cầu bán. Vợ chồng ông, bà cũng đã làm đơn gửi đơn lên Cơ quan Công an nhưng cũng không giải quyết được, ông NY vẫn không đồng ý sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Theo giấy thỏa thuận thì ông NY đã đưa 50.000.000 đồng tiền cọc cho vợ chồng ông, bà. Thực tế, số tiền cọc này là thỏa thuận cấn trừ 50.000.000 đồng thành 61.402.000 đồng tiền công nợ mà ông NY, bà T đang nợ vợ chồng ông, bà chứ không phải là tiền ông NY đặt cọc trực tiếp cho vợ chồng ông, bà. Việc này được thể hiện trong những phiếu xuất kho có chữ ký của ông NY vì nó liên quan đến yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông, bà và số công nợ đã giải quyết xong trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho ông NY.

Nay vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và ông Lê Nguyễn NY lập ngày 18/7/2017, buộc ông NY phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông NY ngày 14/8/2017 để ông bà đăng ký lại biến động theo quy định.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Lê Nguyễn NY cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Tuyết H1 thì:

Ông NY không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vào đầu năm 2017, vợ chồng ông L, bà H có nhu cầu bán đất, đồng thời ông NY có nhu cầu mua nên vào ngày 05/4/2017, ông NY đã đặt cọc 50.000.000 đồng để mua lô đất. Theo thỏa thuận miệng thì ông NY mua với giá 750.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc và ký hợp đồng mang tên ông NY thì sẽ trả 500.000.000 đồng ngay sau khi nhận sổ đất, số còn lại 200.000.000 đồng sẽ trả trong ba năm.

Tuy nhiên, khi ông NY có tiền trả thì vợ chồng ông L, bà H không đồng ý nhận vì không muốn bán đất nữa. Sau khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất mang tên ông NY thì vợ chồng ông L, bà H lại không muốn bán nên không nhận số tiền ông NY thanh toán. Việc ông NY nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông NY, là do ông L đưa cho ông NY đi làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, để ông NY xây nhà sinh sống.

Hiện nay, ông NY không chuyển được mục đích sử dụng đất, không xây dựng và sinh sống trên mảnh đất này. Theo như hợp đồng thì giữa ông NY và vợ chồng ông L, bà H đã thực hiện đầy đủ, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng không có thể hiện có đường đi, vì vậy ông NY yêu cầu vợ chồng ông L, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2017 và không cản trở quá trình sử dụng thửa đất ông NY đã chuyển nhượng từ vợ chồng ông L, bà H.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng công nợ tiền hàng thì ông NY đã trả cho vợ chồng ông L, bà H nên không liên quan đến việc chuyển nhượng đất này.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T thì:

Vào ngày 18/7/2017, Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông bà Lê Nguyễn Hồng L, Lại Thu H và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Nguyễn NY. Tài sản chuyển nhượng là lô đất hoa màu có diện tích 208m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 9 tại Phường X, thành phố ĐL. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Số công chứng 4484, quyển số 51/TP-CC-SCC-HĐGD. Việc chứng nhận Hợp đồng trên đúng với quy định của pháp luật.

Nay vợ chồng ông L, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T không có ý kiến yêu cầu gì, và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng thì:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Lâm Đồng đã tiến hành làm các thủ tục tất toán, bàn giao lại tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 540687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 14/8/2017 cho ông Lê Nguyễn NY. Không có ý kiến gì, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hữu Khánh T cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Tuyết H1 thì:

Năm 2017, vợ chồng bà T, ông NY có dự định mua đất làm nhà ở nên vợ chồng ông L có bán cho vợ chồng bà T, ông NY lô đất có diện tích 208m^2 thửa 186, tờ bản đồ số 9 tại Phường X, thành phố ĐL. Vì là anh em ruột nên thỏa thuận miệng với nhau sẽ cho vợ chồng bà T, ông NY thanh toán làm 03 đợt: Đợt 1 đặt cọc 50.000.000 đồng; đợt 2 sau khi có sổ giao tiếp 500.000.000 đồng và số tiền

200.000.000 đồng còn lại sẽ được thanh toán tiếp theo. Do vậy, tại thời điểm vợ chồng bà H nhận số tiền 50.000.000 đồng thì cũng đã giao đất cho vợ chồng bà T, ông NY nên vợ chồng bà T, ông NY cũng đã chọn ngày tốt để đặt móng, cúng đất. Tại thời điểm giao dịch mua bán do bà Trâm có con nhỏ và đang ở Bảo Lộc nên việc đi lại làm giấy tờ thủ tục khó khăn nên bà Trâm có làm văn bản xác định là tài sản riêng của ông NY. Tuy nhiên, hiện vợ chồng bà T, ông NY vẫn xác định là tài sản chung của vợ chồng.

Sau khi có sổ đất đứng tên ông NY thì vợ chồng vợ chồng bà T, ông NY đi vay ngân hàng 500.000.000 đồng để trả tiền đất cho vợ chồng bà H đúng như thỏa thuận thì bà H không chịu nhận tiền vì đất đang sốt giá nên vợ chồng bà H đòi lại đất và tố cáo vợ chồng bà T, ông NY ra Công an.

Nay bà T không đồng ý việc vợ chồng bà H đòi lại đất đã bán cho vợ chồng bà T, ông NY và yêu cầu Tòa án tiếp tục giao diện tích đất nêu trên cho vợ chồng bà T, ông NY như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH540687 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng đã cấp ngày 14/8/2017 cho ông Lê Nguyễn NY.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo U thì:

Bà là người thuê mặt bằng để kinh doanh khách sạn tại địa chỉ 131 Trần Đại N, Phường X, thành phố ĐL từ ngày 15/7/2017 đến nay. Quá trình kinh doanh tại đây bà được chủ nhà cho biết một phần của mặt bằng đang được cho thuê thuộc thửa đất số 186, diện tích 208m^2 đang bị tranh chấp về quyền chủ sở hữu. Hiện tại bà đang sử dụng bình thường theo Hợp đồng thuê khách sạn đã ký kết và từ đó đến nay cũng chưa thấy bên bị đơn đến và gây ảnh hưởng xấu gì tới việc kinh doanh của bà. Hơn nữa, bà nhận thấy mọi vấn đề liên quan đến vụ việc bà được biết đã được ông L, bà H khai và cung cấp đầy đủ nên xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Hồng L và bà Lại Thu H về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với ông Lê Nguyễn NY.

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Nguyễn NY được công chứng ngày 18/7/2017 theo số 4484, quyển số 51-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T.

1.2. Buộc ông Lê Nguyễn Hồng L và bà Lại Thu H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Nguyễn NY số tiền đã nhận cọc là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 540687 đã

cấp cho ông Lê Nguyễn NY ngày 14/8/2017 để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Nguyễn Hồng L và bà Lại Thu H.

Ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 18/9/2020, bị đơn ông Lê Nguyễn NY có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa ông NY với ông L, bà H. Buộc ông L, bà H phải chịu chi phí tố tụng.

Ngày 18/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 07/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm. Hủy phần bản án tuyên về việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào bản án để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông NY để cấp lại cho ông L, bà H.

Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Nguyễn NY là bà Nguyễn Thị Tuyết H1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Nguyễn NY; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với ông NY. Cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng này và buộc ông NY phải thanh toán cho ông L, bà H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại và giá trị tài sản trên đất theo giá thị trường theo kết quả thẩm định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ngày 18/7/2017, nguyên đơn ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 208m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 9 tại Phường X, thành phố ĐL cho bị đơn ông Lê Nguyễn NY. Do các bên không thống nhất được với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Nguyễn NY và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố ĐL thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 18/7/2017, ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 208m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 9 tại Phường X, thành phố ĐL (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 412852 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 27/3/2002) cho ông Lê Nguyễn NY. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T công chứng số 4484, quyển số 51- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2017 (BL 103, 104, 105) thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất trên là 50.000.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông NY lại cho rằng giá chuyển nhượng thực tế các bên thỏa thuận là 750.000.000 đồng và đã thanh toán được số tiền 50.000.000 đồng, trong khi đó vợ chồng ông L, bà H không thừa nhận và cho rằng vợ chồng ông bà không có chuyển nhượng đất trên cho ông NY, mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng với mục đích nhờ ông NY thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được thể hiện theo giấy đề nghị thanh toán ngày 18/8/2017.

[3] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ngày 31/10/2019, bị đơn ông NY có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn vợ chồng ông L, bà H giao cho ông diện tích đất nhận chuyển nhượng 208m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 9 tại Phường X, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 540687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông NY ngày 14/8/2017 (BL 231) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành thông báo cho ông NY nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm để thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố trên của ông NY là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hơn nữa, tại Giấy đề nghị thanh toán tiền đề ngày 18/8/2017, thể hiện ông NY đề nghị thanh toán số tiền 130.000.000 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng tạm ứng trước tiền nhận ủy quyền chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 186**)** (BL 218). Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, bà H trình bày kế toán của Công ty của bà là chị Hoàng Thị Y là người viết giấy đề nghị thanh toán theo yêu cầu của ông NY, để ông NY thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận trước đó. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ viết nội dung trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành đối chất giữa các đương sự và làm việc với chị Y để làm rõ việc chị Y ghi số tiền 100.000.0000 đồng này có phải viết theo yêu cầu của ông NY hay không và viết với mục đích gì?.

[4] Mặt khác, tại Giấy đề nghị thanh toán tiền đề ngày 21/6/2017, thể hiện nội dung ông NY "trả lại số tiền 20.000.000 đồng tiền đặt cọc đất" (BL 305). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng cho rằng chị Hoàng Thị Y kế toán của công ty bà là người viết giấy đề nghị thanh toán này theo yêu cầu của ông NY, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm việc với chị Y để làm rõ số tiền 20.000.000 đồng

này là trả tiền đặt cọc đất của thửa đất nào, có liên quan đến thửa đất hiện nay đang tranh chấp hay không?.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, ông NY cho rằng vợ chồng ông L, bà H chuyển nhượng cho ông diện tích đất 208m^2 thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 9 tại Phường X, thành phố ĐL là có thật và hai bên có thỏa thuận về giá cả chuyển nhượng đất, chứ không phải nhờ ông đứng tên để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất như yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H; để chứng minh cho lời trình bày của mình thì ông NY có cung cấp 01 USB ghi âm cuộc đàm thoại giữa ông NY với bà H, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thực hiện việc giám định âm thanh để xác định rõ bản chất nội dung của cuộc đàm thoại mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà H là chưa có cơ sở vững chắc.

[6] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ vụ án chưa toàn diện và Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án là có căn cứ.

Với phân tích trên, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

[7] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố ĐL thụ lý giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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.

1- Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Lê Nguyễn Hồng L, bà Lại Thu H với bị đơn ông Lê Nguyễn NY; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Thị Thùy T, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng, bà Nguyễn Hữu Khánh T, bà Nguyễn Thảo U.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố ĐL thụ lý và giải quyết lại theo quy định.

2- Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố ĐL giải quyết lại vụ án.

3- Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Lê Nguyễn NY số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003121 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

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

Nơi nhận
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. ĐL;
- CCTHADS Tp. ĐL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đặng Ngọc Bình - Đỗ Mạnh Hùng	**Bùi Hữu Nhân**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đặng Ngọc Bình - Đỗ Mạnh Hùng	**Bùi Hữu Nhân**