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

Bản án số: 138/2023/DS-PT
Ngày: 14-8-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà 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 tòa.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 130/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Lương Văn C, sinh năm: 1941; bà Triệu Thị Kh, sinh năm: 1943; cư trú tại thôn Q, xã Ph, huyện L, tỉnh L; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ liên lạc: số 671, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 04, quyển số 01/2023-SCT/CK,ĐC do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện L chứng thực ngày 15/5/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn D, sinh năm: 1952; cư trú tại số 07, đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L; có mặt.

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

1. Bà Triệu Thị Ch, sinh năm: 1953; cư trú tại số 07, đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L; có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Anh Lương Văn H, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn Q, xã Ph, huyện L, tỉnh L; có đơn đề nghị vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông C, bà Kh - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 14/02/2022 của vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của ông Dương Đình N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì:

Vì điều kiện ở xa, không canh tác được nên vào ngày 23/01/2017 Ông Dương Văn D (em rể của vợ chồng ông C, bà Kh) chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà Kh lô đất có diện tích khoảng 4.000m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71 tại khu L, thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L; trên đất có trồng cây cà phê để vợ chồng ông C, bà Kh canh tác, quản lý, sử dụng để dưỡng già.

Lô đất này có nguồn gốc là của vợ chồng ông C, bà Kh; sau đó cho ông D và ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do là anh em trong gia đình nên hai bên không xác lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ viết giấy tay giao lại đất lập ngày 23/01/2017, có chữ ký xác nhận của vợ chồng ông C, bà Kh, ông D và người làm chứng là Anh Lương Văn H (con trai ông C, bà Kh). Đồng thời, vợ chồng ông C, bà Kh có trả cho ông D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ, hai bên có lập giấy giao nhận tiền có chữ ký của vợ chồng ông C, bà Kh và ông D. Ông D cam kết giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông C, bà Kh toàn quyền canh tác, quản lý, sử dụng vĩnh viễn.

Từ ngày 23/01/2017 ông D đã giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông C, bà Kh canh tác, quản lý, sử dụng, thửa đất có ranh mốc ổn định, rõ ràng, không phát sinh tranh chấp với ai.

Từ đó đến nay, ông D chưa thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà Kh mặc dù vợ chồng ông Coóng, bà Khi đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông D luôn khất lần, không có thiện chí sang tên cho nguyên đơn và đang có ý định chuyển nhượng cho người khác.

Đến nay, hai bên vẫn không thể tự thương lượng, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của mình, vợ chồng ông C, bà Kh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao vườn cà phê lập ngày 23/01/2017 giữa Dương Văn Dìn và ông Lương Văn C đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc hiện trạng là 2.899,7m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71, tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L.

- Theo lời trình bày của Ông Dương Văn D thì: Ông Lương Văn C là anh rể của ông, vợ ông Coóng là bà Triệu Thị Kh là chị gái vợ ông. Gia đình ông C, bà Kh đi xây dựng kinh tế mới ở thôn Q, xã Ph, huyện L, tỉnh L vào năm 1991. Năm 1993 gia đình ông cùng gia đình ông Coóng đến khu Láng Cói thuộc thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L để cùng khai phá đất. Đến năm 2007, hai gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 129045, thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, diện tích 4.148m^2 tại khu Láng Cói thuộc thôn L, xã Ph, huyện L. Gia đình ông Coóng cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đứng tên con trai ông Coóng là Anh Lương Văn H và anh H là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất do vợ chồng ông C, bà Kh lúc này đã già yếu.

Năm 2016, gia đình ông chuyển đến thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng sinh sống. Do ông Coóng đã 71 tuổi, bà Khì đã 68 tuổi, già yếu nên chỉ có anh H là lao động chính trong gia đình. Gia đình ông có điều kiện kinh tế hơn nhưng ở xa, không đi lại được để canh tác, sử dụng đất nên năm 2017 ông có viết giấy giao đất của gia đình ông cho Khì toàn quyền sử dụng, thu hoạch hoa màu để dưỡng già vì tình nghĩa chị em, đến khi bà Khì chết thì sẽ trả lại đất cho gia đình ông, còn phía bà Khì hỗ trợ cho gia đình ông 100.000đ tiền hoa màu trên đất; hoàn toàn không có việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông và gia đình ông C, bà Kh.

Nay vợ chồng ông C, bà Kh thay đổi, muốn chiếm đất của ông và kiện ông ra Tòa án. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Ông xác định văn bản lập ngày 23/01/2017 giữa ông và ông Coóng không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc đòi lại diện tích đất nêu trên, buộc Anh Lương Văn H, người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này, phải trả lại cho ông 2.899,7m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 16/11/2022. Đối với số tiền 100.000.000đ mà vợ chồng ông C, bà Kh đã hỗ trợ ông vào ngày 23/01/2017 thì ông đồng ý trả lại.

- Anh Lương Văn H cho biết anh là con của ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh. Năm 2017 cha, mẹ anh có giao cho anh lô đất thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, đất thuộc khu L, thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L để canh tác, quản lý và sử dụng cho việc phụng dưỡng cha mẹ đã già yếu, trên đất có trồng cây cà phê. Nay cha, mẹ anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Dương Văn D phải làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà cha, mẹ của anh đã giao cho anh sử dụng thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu L, thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L cho cha, mẹ anh thì anh không có ý kiến gì.

Đối với kết quả đo đạc hiện trạng quyền sử dụng đất mà Tòa án đã công khai có diện tích đất nằm ngoài ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D thì đây là diện tích đất do anh khai phá từ năm 1991, do anh canh tác, sử dụng ổn định từ năm 1991, không tranh chấp với ai, trên đất trồng cà phê, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất này anh không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, trường hợp xảy ra tranh chấp anh sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với diện tích 1.249m^2 thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71 do anh canh tác, quản lý, sử dụng nhưng ông D lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp, anh sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Theo lời trình bày của Bà Triệu Thị Ch thì: Năm 1993, bà và chồng là Ông Dương Văn D vào xã Phi Tô, huyện L làm kinh tế. Vợ chồng bà khai phá được khoảng 4.000m^2 đất tại thôn 3 (nay là thôn Quảng Bằng), xã Phi Tô, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, sau đó tiến hành trồng cà phê. Năm 2007 vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 129045 đối với thửa đất 66, tờ bản đồ số 71 với diện tích 4.148m^2, đất tọa lạc tại thôn 3 (nay là thôn Quảng Bằng), xã Phi Tô, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2016 vợ chồng bà chuyển đến sinh sống tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L. Do thấy vợ chồng ông C, bà Kh (là anh rể, chị gái bà) tuổi cao, sức yếu, chỉ có anh H là lao động chính, trong khi đó, vợ chồng bà có điều kiện kinh tế hơn, việc đi lại, đất đai canh tác ở xa cũng gặp khó khăn nên vợ chồng bà để ông D viết giấy giao diện tích đất trên cho gia đình ông C, bà Kh được toàn quyền sử dụng thu hoạch cà phê dưỡng già. Khi nào vợ chồng ông C, bà Kh chết thì trả lại đất cho vợ chồng bà, phía nguyên đơn có hỗ trợ cho gia đình bà 100.000.000đ tiền hoa màu, cây trồng trên đất. Giữa hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của ông D thì bà không có ý kiến gì.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 27/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023; Toà án nhân dân huyện L, tỉnh L đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với Ông Dương Văn D.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Dương Văn D về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản lập ngày 23/01/2017 giữa Ông Dương Văn D và ông Lương Văn C đối với diện tích 4 sào vườn cà phê ở khu vực L, xã Ph, huyện L, tỉnh L.

Buộc Anh Lương Văn H phải có trách nhiệm giao cho Ông Dương Văn D, Bà Triệu Thị Ch diện tích 2.899,7m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71 tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L (có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Dương Văn D trả lại cho vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh số tiền 100.000.000đ và hỗ trợ thêm số tiền 200.000.000đ; tổng cộng 300.000.000đ.

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

Ngày 28/4/2023 vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao vườn cà phê lập ngày 23/01/2017 giữa vợ chồng ông C, bà Kh với ông D đối với diện tích theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất là 2.899,7m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71 tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L.

Tại phiên tòa,

Ông Dương Đình N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Dương Văn D không đồng ý với kháng cáo của 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 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; hủy 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 Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao vườn cà phê lập ngày 23/01/2017 giữa Dương Văn Dìn và ông Lương Văn C đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế là 2.899,7m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71, tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L. Ông D không đồng ý và có yêu cầu độc lập buộc Anh Lương Văn H (là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này) phải trả lại cho ông quyền sử dụng đất nói trên nên các bên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, tại

phần nhận định Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* là không chính xác và không đầy đủ.

Vì vậy, cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất"* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong vụ án này ông D được xác định là bị đơn, anh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tại buổi hòa giải ngày 04/4/2023 ông D đề nghị Tòa án giải quyết buộc Anh Lương Văn H phải trả lại cho ông quyền sử dụng đất là 2.899,7m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71, tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 16/11/2022; nếu được Tòa án chấp nhận thì theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, yêu cầu này được xem là yêu cầu độc lập của bị đơn; cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố là không chính xác.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71, tại thôn L, xã Ph, huyện L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 129045 ngày 09/10/2007 cho vợ chồng Ông Dương Văn D, Bà Triệu Thị Ch.

Nguyên đơn cho rằng lô đất này có nguồn gốc là do vợ chồng ông, bà khai phá vào năm 1991. Đến năm 1993, có cho vợ chồng em gái là ông D, bà Chằn một phần. Sau khi được cho đất thì bị đơn tiếp tục khai phá, canh tác và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Năm 2017 khi vợ chồng ông D, bà Chằn chuyển ra Đức Trọng sinh sống thì đã viết giấy chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông bà; đồng thời vợ chồng ông, bà có trả cho ông D số tiền chuyển nhượng là 100.000.000đ.

Ông D không thừa nhận mà cho rằng khi chuyển ra Đức Trọng sinh sống vào năm 2017 thì vợ chồng ông giao diện tích đất trên cho nguyên đơn để canh tác, dưỡng già và vợ chồng ông C, bà Kh đã hỗ trợ 100.000.000đ là tiền cây trồng trên đất chứ không phải tiền chuyển nhượng.

[2.2] Theo nội dung của giấy viết tay ghi ngày 23/01/2017 thể hiện: "*Họ tên: Dương Văn Dìn... có 4 sào vườn cà phê ở khu Láng Cái, xã Phi Tô – Lâm Hà – Lâm Đồng. Đã có cấp giấy chứng nhận. Nay không làm giao lại cho bà Triệu Thị Kh... để canh tác sử dụng chăm sóc vườn cà phê dưỡng già. Thửa đất vườn trước đây Bác bá cho tôi canh tác nhưng nay về sức khỏe không làm được nữa. Nhưng nay giao lại cho ông bà Triệu Thị Kh toàn quyền sử dụng canh tác vườn cà phê...*". Đồng thời, tại giấy viết tay cùng đề ngày 23/01/2017 thể hiện nội dung: *"Hôm nay ngày 23-01-2017 được bà Triệu Thị Kh, bác Lương Trung Coóng hỗ trợ 100.000.000đ (một*

trăm triệu đồng) cho Dương Văn Dìn – người nhận số tiền Bác Bá hỗ trợ, không hoàn lại. Giao lại vườn cho ông bà canh tác sử dụng vĩnh viễn".

Như vậy, có căn cứ khẳng định về nguồn gốc đất trước đây là của vợ chồng ông C, bà Kh cho ông D canh tác, sử dụng. Đến năm 2007 vợ chồng ông D, bà Chằn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2017 thì giao cho vợ chồng ông C, bà Kh sử dụng, lúc này trên đất đã trồng cây cà phê, sau khi nhận đất thì anh H là người trực tiếp canh tác đất, có trồng thêm một số cây mít và cây bơ.

Ông D cho rằng chỉ giao đất cho vợ chồng ông C, bà Kh sử dụng, không phải chuyển nhượng, không phải tặng cho, cũng không phải cho thuê là không phù hợp, bởi vì trong giấy viết tay giữa ông D và bà Khì có ghi *"giao lại vườn cho ông bà canh tác sử dụng vĩnh viễn"*, đồng thời ông D cũng đã nhận số tiền 100.000.000đ; đất giao cho gia đình ông C, bà Kh sử dụng từ năm 2017 đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm, bản thân ông D cũng không trả lời được việc ông D giao đất cho vợ chồng ông Coóng là với mục đích gì? Bên cạnh đó, tại sao bị đơn chỉ thừa nhận cho rằng đây là số tiền hỗ trợ hoa màu?

[2.3] Như vậy, thực tế lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn về số tiền 100.000.000đ là có sự mâu thuẫn tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ bản chất của số tiền này và vì sao có sự giao nhận số tiền 100.000.000đ để từ đó mới xác định giấy viết tay nói trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chỉ là chuyển nhượng hoa màu trên đất; việc tặng cho thì các đương sự không thừa nhận nên không có cơ sở xem xét.

Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác minh về giá trị quyền sử dụng đất đối với ông Khanh (thôn trưởng thôn Quảng Bằng), ông Tiến (nguyên thôn trưởng thôn Quảng Bằng) (bút lục số 110, 111) để xác định thời điểm năm 2017 đất có giá trị 100.000.000đ/1.000m^2 để đánh giá có việc chuyển nhượng hay không là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 129045 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông D, bà Chằn nên việc ông D tự ý định đoạt phần diện tích đất này là vi phạm điều cấm của luật. Tuy nhiên, tại bản tự khai ghi ngày 16/11/2022 (bút lục số 46) của bà Chằn khẳng định mặc dù đây là tài sản của vợ chồng nhưng bà cũng thống nhất để ông D viết giấy giao đất cho vợ chồng ông C, bà Kh. Như vậy, về mặt hình thức của 02 giấy viết tay nói trên là chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật nhưng về ý chí và thực tế thì cả vợ chồng ông D, bà Chằn đều thống nhất việc giao diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông C, bà Kh canh tác, sử dụng. Như vậy, đây không phải là căn cứ để hủy "Giấy viết tay" ghi ngày 23/01/2017.

[2.5] Tại "Đơn khởi kiện – Phản tố" ghi ngày 07/2/2023 của Ông Dương Văn D (bút lục số 38) thể hiện ông D có đơn yêu cầu vợ chồng ông C, bà Kh trả lại diện tích đất 4.148m^2 thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AL 129045 được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý theo Thông báo số 12/TB-TLYCPT ngày 16/5/2023. Tuy nhiên, do chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên tại Bản án số 27/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 đã tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Dương Văn D về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh để từ đó hủy "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo văn bản lập ngày 23/01/2017 giữa Ông Dương Văn D và ông Lương Văn C đối với 04 sào vườn cà phê ở khu vực L, xã Ph, huyện L, tỉnh L và tuyên buộc Anh Lương Văn H phải có trách nhiệm giao lại diện tích 2.899,7m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71 tại thôn L, xã Ph, huyện L, tỉnh L là vượt quá yêu cầu của ông D, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Bởi lẽ trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bản thân ông D không có yêu cầu gì đối với các giấy viết tay đã ký kết với vợ chồng ông C, bà Kh. Đối với anh H thì tại Biên bản hòa giải ngày 04/4/2023 (bút lục 124) ông D mới có yêu cầu buộc anh H phải trả lại cho ông 2.899,7m^2 mà anh H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này khi chưa yêu cầu đương sự làm đơn yêu cầu độc lập bổ sung; đồng thời chưa làm rõ đối với phần diện tích đất còn lại so với yêu cầu phản tố ban đầu của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Bên cạnh đó, tại Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện 14/9/2022 dưới sự chỉ ranh của anh H, ông D thể hiện phần diện tích các bên tranh chấp là 2.899,7m^2. Các đương sự trong vụ án cũng thống nhất với họa đồ này, đồng thời cũng tại biên bản hòa giải ngày 04/4/2023 (bút lục số 124) ông D cũng xác định chỉ yêu cầu buộc anh H trả lại diện tích đất này không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với phần diện tích đất 1.249,2m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71 mà trên thực tế anh H đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì cần phải đưa Ủy ban nhân dân huyện L vào tham gia tố tụng để đánh giá tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho vợ chồng ông D, bà Chằn đối với diện tích đất nói trên và để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án này từ đó mới giải quyết triệt để, toàn diện nội dung vụ án. Cấp sơ thẩm cũng chưa thực hiện vấn đề vừa nêu là có thiếu sót.

[2.6] Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện L và các hộ dân liền kề sống lâu năm thể hiện: "Qua kiểm tra thực tế hiện nay, diện tích đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71 tại xã Phi Tô, huyện L hiện do anh Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị Th (vợ của anh H) quản lý, sử dụng tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Th vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án, 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 L, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến kháng cáo của vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí: Vợ chồng ông C, bà Kh và ông D, đến thời điểm xét xử sơ thẩm đều đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí (bút lục 01) nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông C, bà Kh phải nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và sau đó buộc chịu án phí Dân sự sơ thẩm là trái quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuy nhiên, do hủy án toàn bộ Bản án sơ thẩm nên án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Vợ chồng ông C, bà Kh 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 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 lại quan hệ tranh chấp của vụ án là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

2. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh L về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh với Ông Dương Văn D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Triệu Thị Ch và Anh Lương Văn H.

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

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Lương Văn C, bà Triệu Thị Kh.

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 L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch