

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 140/2019/DS-PT

Ngày: 26-11-2019

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 Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Duy Hoài

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Trang – 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.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BL bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 302/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 174/2019/QĐ-PT ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phạm Văn Th, sinh năm: 1975;

Bà Phạm Thị Nh, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Thôn x A, xã LTh, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Th là Luật sư của Công ty Luật TNHH An Thuận Ph (Địa chỉ: Số x/y HG, Phường x, Quận y, Thành phố HCM) thuộc Đoàn Luật sư Thành phố HCM.

- Bị đơn: Vợ chồng ông K’Y, sinh năm: 1979;

Bà Ka I, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: Thôn x, xã LTh, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Anh V là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL; do có kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I.

(Ông K'Y, bà Ka I, ông Vũ có mặt tại phiên tòa; luật sư Thuận và các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2018, đơn trình bày bổ sung và trong quá trình xét xử, nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm C trình bày:

Vào ngày 16/01/2018, vợ chồng ông K'Y, bà Ka I và vợ chồng ông Th, bà Nh có lập Giấy sang nhượng đất viết tay về việc thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất gồm:

Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 46, diện tích 368m² đất ở tọa lạc tại xã LTh, huyện BL đã được UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 481765 ngày 12/01/2004;

Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 25, diện tích 11.026,9m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm tọa lạc tại xã LTh, huyện BL đã được UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 404569 ngày 08/01/2014;

Thửa đất số 33, tờ bản đồ 32, diện tích 6.720m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LN, huyện BL đã được UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 284327 ngày 13/5/2013;

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 diện tích 10.592m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LN, huyện BL đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 284326 ngày 13/5/2014.

Giá hai bên thỏa thuận thực tế là 4.500.000.000đồng, hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ.

Ngày 17/01/2018, hai bên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q để lập hợp đồng theo quy định của pháp luật. Theo đó, hai bên đã lập 02 bản hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất nói trên nhưng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 680.000.000đồng. Hai hợp đồng này được công chứng theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 22/01/2018, toàn bộ 04 thửa đất nêu trên đã được sang tên tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th, bà Nh. Sau khi sang tên xong, vợ chồng ông K'Y, bà Ka I đã giao nhà đất cho vợ chồng ông Th, bà Nh canh tác được 10 ngày sau đó vợ chồng ông K'Y, bà Ka I chiếm lại. Vì vậy, vợ chồng ông Th, bà Nh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K'Y, bà Ka I phải tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng đã ký kết ngày 17/01/2018 và phải trả

lại toàn bộ đất, tài sản trên đất thuộc 04 thửa đất nói trên. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không tính đến giá trị tài sản yêu cầu trả lại.

Bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I trình bày:

Vào tháng 11/2017, vợ chồng ông K'Y, bà Ka I có vay của bà Nh số tiền 800.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 2.000đồng/1.000.000đồng/01ngày. Do vợ chồng ông bà đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng ACB để vay số tiền 1.650.000.000đồng nên sau khi thỏa thuận thì bà Nh đã trả số tiền vay trên cho Ngân hàng và rút sổ đỏ về. Hai bên đã làm thủ tục ủy quyền về tài sản để cho bà Nh làm thủ tục vay ở Ngân hàng nhưng sau đó bà Nh không vay tiền mà giữ luôn sổ đỏ của vợ chồng ông bà.

Nay vợ chồng ông, bà đồng ý trả lại cho bà Nh số tiền nợ gốc 2.450.000.000đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, vợ chồng ông bà yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q, buộc bà Nh phải trả lại cho vợ chồng ông bà 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dũng – Trú tại: Thôn 10, Măng Tố, xã LN, huyện BL).

Vụ án không tiến hành hòa giải được do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm C có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BL đã xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh đối với vợ chồng ông K'Y, bà Ka I về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc vợ chồng ông K'Y, bà Ka I phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập với vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh gồm: 01 Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 16/01/2018; 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2018 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng chứng thực và 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/01/2018 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng chứng thực.

Buộc vợ chồng ông K'Y, bà Ka I phải trả lại cho vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh toàn bộ tài sản là đất và tài sản trên đất thuộc các thửa đất sau:

Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 46, diện tích 368m² đất ở tọa lạc tại xã L Th đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 481765 ngày 12/01/2004 đã được điều chỉnh tại trang 4 mang tên vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh;

Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 25, diện tích 11.026,9m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm tọa lạc tại xã L Th đã được UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BR 404569 ngày 08/01/2014 đã được điều chỉnh tại trang 4 mang tên vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh;

Thửa đất số 33, tờ bản đồ 32, diện tích 6.720m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LN đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 284327 ngày 13/5/2013 đã được điều chỉnh tại trang 4 mang tên vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh;

Thửa đất số 54, Tờ bản đồ số 32 diện tích 10.592m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LN đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 284326 ngày 13/5/2014 đã được điều chỉnh tại trang 4 mang tên vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh.

2/ Về án phí: Vợ chồng ông K'Y, bà Ka I phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0005150 ngày 26/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 10/10/2018, bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm: hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1237 và 1238 ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q do hợp đồng bị lừa dối không đúng với giá tiền thực tế, trong thực tế không hề có việc giao nhận tiền; yêu cầu hoàn trả lại giấy phép xây dựng số 177/GPXD; yêu cầu hoàn trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số BO284326; BR 404569; BR 28432; V481765 và hoàn trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp mà bà đang tạm giữ.

Ngày 18/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1237 và 1238 ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Thọ Q. Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn các thửa đất 89, tờ bản đồ số 25 tại thôn 15, xã L Th, huyện BL; thửa 33 tờ bản đồ 32 tại thôn 10 và thửa 54 tờ bản đồ số 32 tại thôn 10 xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vợ chồng ông Th, bà Nh, cũng như Luật sư Th bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều vắng mặt tại phiên tòa.

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. Xét kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện BL, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã được Tòa án gửi giấy triệu tập cũng như quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm hợp lệ nhưng nguyên đơn vợ chồng ông Th, bà Nh, cũng như Luật sư Thuận bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều vắng mặt tại phiên tòa. Và nguyên đơn bà Phạm Thị Nh có đơn xin hoãn phiên tòa nhưng không có lý do chính đáng.

Xét thấy, phiên tòa đã mở lần thứ 02 và các đương sự đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của nguyên đơn vì không có lý do chính đáng. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định chung.

[1.2] Theo biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2018 (bút lục số 49), tại buổi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 20/7/2018 (bút lục số 50-51), bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q, buộc bà Nh phải trả lại cho vợ chồng ông bà 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dũng). Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã không hướng dẫn cho bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I làm đơn yêu cầu phản tố theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng.

Do cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục tạm ứng án phí, thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và thu thập chứng cứ để đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hơn nữa, theo hộ khẩu của bị đơn (bút lục số 127-131) thể hiện: Trong gia đình bị đơn thì còn có mẹ bị đơn bà Ka A, sinh năm 1936 (là mẹ của bà Ka I); và các con chung của ông K'Y và bà Ka I. Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông K'Y, bà Ka I cũng thừa nhận hiện nay những người có tên trên đều đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án và thời điểm xét xử sơ thẩm những người có tên trên có ở trên căn nhà, đất tranh chấp hay không để đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng vào tháng 11/2017, vợ chồng ông K'Y, bà Ka I có vay của bà Nh số tiền 800.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 2.000đồng/1.000.000đồng/01ngày. Do vợ chồng ông bà đang thế

chấp tài sản tại Ngân hàng ACB để vay số tiền 1.650.000.000đồng nên sau khi thỏa thuận thì bà Nh đã trả số tiền vay trên cho Ngân hàng lấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất về làm thủ tục ủy quyền về tài sản nhưng bà Nh lại giữ các giấy chứng nhận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Còn theo nguyên đơn cho rằng không có việc vay mượn tiền mà là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 46, diện tích 368m² đất ở tọa lạc tại xã L Th, huyện BL; Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 25, diện tích 11.026,9m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm tọa lạc tại xã L Th, huyện BL; Thửa đất số 33, tờ bản đồ 32, diện tích 6.720m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LN, huyện BL; Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 32 diện tích 10.592m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LN, huyện BL theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1237 và 1238 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q ngày 17/01/2018; giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay là 4.500.000.000đồng nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 680.000.000đồng.

[2.3] Xét thấy, lời khai của các bên mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất lời khai để làm rõ bản chất của việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm đảm bảo cho việc vay tiền, hay là chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự; việc giao nhận số tiền 4.500.000.000đồng như thế nào. Nếu việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách để che đậy hợp đồng vay tài sản thì phải áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết như sau: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn cung cấp USB (Biên bản phiên tòa sơ thẩm bút lục số 100) và Viện kiểm sát nhân dân huyện BL có đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để mở lại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ mà bị đơn xuất trình. Hội đồng xét xử không chấp nhận vì cho rằng quá thời hạn giao nộp chứng cứ. Theo bị đơn thì đó là chứng cứ quan trọng và trong USB là ghi âm nội dung liên quan đến việc vay mượn tiền và ủy quyền về tài sản là quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đi vay tiền còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm đảm bảo việc vay tiền.

[2.4] Theo kết luận giám định số 143/C09-P6 ngày 09/10/2019 của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an kèm theo bản trích nội dung tập tin video cần giám định thể hiện: Giọng nói của bà Nh và bà Ka I được bà Ka I ghi âm lại thì một số đoạn hội thoại được dịch ra có thể hiện nội dung trao đổi về việc vay mượn tiền ngân hàng giữa bà Nh với bà Ka I (bút lục số 325-326).

[2.5] Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng bị đơn ông K'Y, bà Ka I xác nhận có vay của bà Nh số tiền 800.000.000đồng để mua đất. Ngoài ra, bà Nh còn trả thay cho ông K'Y, bà Ka I số tiền 1.650.000.000đồng vào Ngân hàng ACB để

lấy sổ đỏ ra. Tổng cộng bị đơn ông K'Y, bà Ka I xác nhận nguyên đơn bà Nh bỏ ra số tiền 2.450.000.000đồng và bị đơn xác nhận đây là số nợ gốc, nhưng theo giấy sang nhượng đất ngày 16/1/2018 lại thể hiện nguyên đơn nhận sang nhượng đất của bị đơn với số tiền 4.500.000.000đồng và bị đơn đã nhận đủ tiền, việc giao nhận tiền theo các đương sự trình bày còn nhiều mâu thuẫn và chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để đánh giá chứng cứ chính xác. Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay bị đơn còn xuất trình thêm một tài liệu viết tay là bản chính “*Giấy ủy quyền đất*” không ghi thời gian, thể hiện nội dung: “*Tôi tên là K'Y, vợ là Ka I có ủy quyền cho anh chị Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Nh số tài sản gồm nhà + đất vườn với diện tích đất 28.338,9m² thuộc đất LN và L Th.*”

Khi nào tôi có đủ điều kiện thanh toán cho ngân hàng để lấy lại sổ đất trên thì anh chị có trách nhiệm sang lại cho Ka I và Ka Y sổ đất trên. Số tiền đóng lãi Ngân hàng, hàng tháng và canh tác sổ đất trên thuộc sự quản lý của Ka I và Ka Y. Nếu không đủ điều kiện thanh toán tiền Ngân hàng thì Ngân hàng lấy đất. Anh chị Th, Nh không chịu trách nhiệm với sổ đất trên”. Tài liệu này có chữ ký của bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I và nguyên đơn vợ chồng ông Th, bà Nh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đưa những người đang sinh sống và trực tiếp quản lý, sử dụng đất có quan hệ với bị đơn vào tham gia tố tụng là không đảm bảo điều kiện thi hành án sau này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nội dung trong USB để đánh giá toàn diện vụ án, thực chất có phải việc ủy quyền tài sản của bị đơn nhằm mục đích nhờ nguyên đơn đi vay tiền hay không? Chưa làm rõ việc vay mượn tiền giữa bà Nh với vợ chồng ông K'Y, bà Ka I với số tiền cụ thể bao nhiêu? có việc vợ chồng bà Nh trả tiền nợ Ngân hàng ACB để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho vợ chồng ông K'Y, bà Ka I hay không? Có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K'Y, bà Ka I với vợ chồng bà Nh, ông Th hay không?

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì vậy 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. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí thu mẫu âm thanh và giám định âm thanh bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I đã quyết toán là 9.500.000đồng. Do hủy bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân huyện BL xem xét khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bị đơn vợ chồng ông K'Y, bà Ka I số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005450 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện BL về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Văn Th, bà Phạm Thị Nh với bị đơn vợ chồng ông K’Y, bà Ka I.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện BL thụ lý và giải quyết lại theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí thu mẫu âm thanh và giám định âm thanh bị đơn vợ chồng ông K’Y, bà Ka I đã quyết toán là: 9.500.000đồng. Do hủy bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân huyện BL xem xét khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bị đơn vợ chồng ông K’Y, bà Ka I số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005450 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BL.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. BL;
- CCTHADS H. BL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (04);
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

-

