

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 97/2024/DS-PT

Ngày: 11-7-2024

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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, 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 11 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2024/QĐ-PT, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh Q, sinh năm: 1963; cư trú tại số A, đường L, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trọng C, sinh năm: 1956; cư trú tại số B, đường N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2023).

- Bị đơn:

1/ Bà Võ Thị Hồng V, sinh năm: 1938; cư trú tại số D, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Lương T, sinh năm: 1989; cư trú tại số C, đường T, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1990, bà Lê Thị Bích T2, sinh năm: 1992; cư trú tại số A, đường B, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T2: Luật sư Nguyễn Thị Đ, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

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

1. Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S (trước đây là Văn phòng C1); địa chỉ: số I, đường H, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Văn phòng công chứng Phạm Thị Q1 (trước đây là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T3); địa chỉ: số A, đường K, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2 – Bị đơn.

(Ông C, ông T, ông T1, bà T2, luật sư Điều có mặt tại phiên tòa; ông Q, đại diện Văn phòng công chứng Phạm Thị Q1 có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào năm 2011, ông Nguyễn Mạnh Q chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng V diện tích đất nông nghiệp 500m² thuộc một phần thửa 588, tờ bản đồ G.159.I.A tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi xem xét thực địa đất thì hai bên thống nhất 500m² này là phần đất giáp với thửa 174. Ngoài ra hai bên cũng thống nhất bà V sẽ đi tách thửa 588 để tiến hành việc chuyển nhượng đất theo quy định. Vì vậy, năm 2012 bà V tiến hành tách thửa đất 588 và ngày 07/12/2012 Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Q gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EM 865251 (thửa 655 diện tích 2.070m²) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 865252 (thửa 656 diện tích 500m²). Đến ngày 21/12/2012 ông Q và bà V lập hợp đồng chuyển nhượng 500m² đất tại Văn phòng C1 (nay là Đỗ Hữu S) mà hai bên đã thỏa thuận vào năm 2011. Do bà V tiến hành việc tách thửa nên ông Q không biết bà V đã tách nhầm phần đất thực tế mà hai bên chuyển nhượng cho nhau. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng mới ghi chuyển nhượng diện tích 500m² thửa 656, tờ bản đồ G.159A. Trên thực tế ông Q và bà V chuyển nhượng và giao nhận đất là 500m² thuộc một phần thửa 655 (phần đất này giáp với thửa đất 174). Sau khi phát hiện ra sự việc nhầm lẫn này thì ông Q có yêu cầu bà V điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế đất hai bên chuyển nhượng nhưng bà V cứ khất lần rồi đến năm 2019 bà

V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lương T. Lúc này bà V có nói với ông T là đất chuyển nhượng thực địa thì đúng nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn và đề nghị ông T phối hợp với ông Q để điều chỉnh lại cho đúng. Tuy nhiên, ông T không thực hiện việc điều chỉnh này mà đến ngày 12/3/2022 lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2. Ông T vẫn bàn giao đất thực địa là 500m² thuộc một phần thửa 655 đang đứng tên người sử dụng đất là ông Q. Sau đó ông T1, bà T2 đã xây nhà, làm quán kinh doanh cà phê trên phần đất này. Ông Q đã nhiều lần liên hệ với ông T1, bà T2 để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế nhưng vợ chồng ông T1 không hợp tác nên ông Q mới phải khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường B và sau đó là khởi kiện đến Tòa án.

Nay ông Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5837, quyền số 27/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 21/12/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3174, quyền số 69/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S công chứng ngày 22/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương T và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1512, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2. Đối với diện tích đất 500m² thuộc thửa 656, tờ bản đồ G.159.IA tại phường B, thành phố B. Ông Q không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn trình bày:

- Ông Nguyễn Lương T trình bày: Ngày 22/7/2019 ông và bà Võ Thị Hồng V có đến Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 500m² thửa 656 tờ bản đồ G.159.IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 865252 với giá 500.000.000đ tại Văn phòng C3. Nguồn gốc diện tích đất này là do bà V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh Q vào năm 2012. Việc chuyển nhượng đất là do ông Q giới thiệu, quá trình giao nhận đất chuyển nhượng giữa ông với bà V đều có sự hỗ trợ, chứng kiến của ông Q. Ông thừa nhận diện tích đất thực tế bà V chuyển nhượng và giao cho ông là 500m² thuộc một phần thửa 655 tờ bản đồ G.159.IA không phải thửa 656 theo như nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Ngày 21/02/2022 ông chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T3, việc sang nhượng đất này cũng do ông Q giới thiệu. Hiện nay do có sự nhầm lẫn giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng

chuyển nhượng so với diện tích đất thực tế mà các bên đã thỏa thuận, giao nhận cho nhau. Cụ thể diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng là 500m² thửa 656 tờ bản đồ G.159.IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 865252 còn diện tích đất thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng và giao nhận cho nhau là 500m² thuộc một phần thửa 655 tờ bản đồ G.159.IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EM 865251. Sau khi biết sự việc này thì các bên cũng đã thương lượng với nhau để giải quyết cho đúng với thực tế chuyển nhượng nhưng vẫn không được.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp Tòa án phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Năm 2022 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích 500m² thửa 656 tờ bản đồ G.159.IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 865252 của ông Nguyễn Lương T thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Mạnh Q với giá ghi trong hợp đồng là 700.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 21/02/2022. Tuy nhiên, thực tế hai bên chuyển nhượng, giao nhận đất là diện tích 500m² đất thuộc một phần thửa 655 tờ bản đồ G.159.IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EM 865251. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông T nhận chuyển nhượng từ bà V và bà V nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Mạnh Q. Ông thừa nhận thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông đã biết có sự nhầm lẫn đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích đất thực tế nhưng do ông đã giao tiền chuyển nhượng cho ông T nên vẫn tiếp tục chuyển nhượng. Diện tích đất thực tế ông T chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông là 500m² thuộc một phần thửa 655 tờ bản đồ G.159.IA không phải thửa 656 theo như nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Sau khi nhận đất từ ông T thì vợ chồng ông đã xây nhà ở và xây quán kinh doanh cà phê cho đến nay.

Nay ông không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên như yêu cầu của nguyên đơn mà ông đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Bà Lê Thị Bích T2 trình bày: Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai đối chất ngày 09/01/2024 bà Lê Thị Bích T2 thể hiện ý kiến không đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà đề nghị tiếp tục sử dụng diện tích đất 500m² thửa đất 655, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Bà Võ Thị Hồng V trình bày: Năm 2011 bà có mua của ông Nguyễn Mạnh Q một lô đất có diện tích 500m² thuộc một phần thửa 588 tờ bản đồ G.159.IA phường B, thành phố B, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng. Bà là người tiến hành thủ tục tách thửa đất 588 nêu trên thành 02 thửa thay cho ông Q. Ngày 07/12/2012 Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số EM 865251 đối với thửa đất 655, diện tích 2.070m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 865252 đối với thửa đất 656, diện tích 500m². Khi bà và ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 vì hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đều cấp cùng ngày tháng năm nên đã có sự nhầm lẫn, thực tế hai bên chuyển nhượng và giao nhận đất là diện tích 500m² thuộc một phần thửa 655 nhưng trong hợp đồng lại ghi là thửa 656. Ngày 15/8/2019 bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lương T, lúc này bà có nói rõ cho ông T và nhờ ông T giải quyết trường hợp nhầm lẫn này để trả lại thửa đất 656 cho ông Q. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T ghi là thửa 656 nhưng thực tế bà giao diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 655 cho ông T. Sự việc nhầm lẫn giữa đất thực tế chuyển nhượng và đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là ngoài ý muốn. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5837, quyền số 27/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 21/12/2012 giữa bà và ông Q; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 3174, quyền số 69/TP/CC- SCC-HĐGD do Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Sâm công chứng ngày 22/7/2019 giữa bà và ông T, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5837, quyền số 27/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 21/12/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng V và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3174, quyền số 69/TP/CC-SCC-HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương T là tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, đúng người, tài sản giao dịch không bị ngăn chặn. Công chứng viên đã giải thích rõ về hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, các vi phạm trước khi công chứng thì Văn phòng không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

- Văn phòng công chứng Phạm Thị Q1 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1512, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 21/02/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2 là tuân thủ đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tự nguyện giao

kết hợp đồng, có đủ năng lực trách nhiệm dân sự; tại thời điểm giao kết tài sản giao dịch không bị kê biên, phong tỏa. Đối với vụ án thì Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Q đối với bị đơn bà Võ Thị Hồng V, ông Nguyễn Lương T, ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Lê Thị Bích T2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5837, quyền số 27/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Đỗ Hữu S) công chứng ngày 21/12/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng V đối với diện tích đất diện tích 500m² thuộc thửa 656 tờ bản đồ G.159.I.A phường B, thành phố B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3174, quyền số 69/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 22/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị Hồng V với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương T đối với diện tích 500m² thuộc thửa 656 tờ bản đồ G.159.I.A phường B, thành phố B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1512, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C2 (nay là Phạm Thị Q1) công chứng ngày 21/02/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2 đối với diện tích 500m² thuộc thửa 656 tờ bản đồ G.159.I.A phường B, thành phố B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án dân sự.

Ngày 01/4/2024 bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1, bà Lê Thị Bích T2 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông T1, bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông C không đồng ý với kháng cáo của ông T1, bà T2 đề nghị giải quyết như 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 tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T1, bà T2. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Lê Thị Bích T2; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông T1, bà T2 thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện: Thửa đất số 588, diện tích 2.570m² đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ G.159.IA tọa lạc tại phường B, thành phố B đứng tên ông Nguyễn Mạnh Q có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân L năm 2011. Năm 2012, ông Q đã tách thửa đất này thành thửa 655 diện tích 2.070m² và thửa 656 diện tích 500m² (BL 02,04,77). Sau đó, ông Q đã chuyển nhượng thực tế diện tích là 500m² thuộc thửa đất 655 cho bà Võ Thị Hồng V; còn diện tích đất thửa 656 chỉ là do các đương sự nhầm lẫn trong việc tách thửa đất trên giấy tờ về diện tích đất chuyển nhượng, dẫn đến các bên lập Hợp đồng trên giấy tờ chuyển nhượng cho nhau là thửa 656. Tại thời điểm ông Q chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị Hồng V thì thửa đất này tuy chỉ đứng tên ông Q nhưng được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Q với bà Trần Thị Thu V1. Năm 2012, ông Q đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Hồng V 500m² thuộc một phần thửa 655 trong tổng diện tích là 2.070m², lúc này ông Q, bà Trần Thị Thu V1 chưa ly hôn. Tháng 8/2017 ông Q và bà Trần Thị Thu V1 ly hôn, đến ngày 31/7/2019, ông Q và bà Trần Thị Thu Vân T4 lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn, trong đó có thỏa thuận về phân chia diện tích 500m² thuộc một phần thửa 655 mà ông Q đã chuyển nhượng trên thực tế, hiện nay do ông T1 và bà T2 đang sử dụng (BL 157-162). Như vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Thu V1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Thu V1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Diện tích thực tế mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay là 500m² thuộc một phần thửa 655, nhưng do nhầm lẫn nên trên giấy tờ ghi thửa 656. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết thì nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa 656 nhưng bị đơn là ông T và vợ chồng ông T1, bà T2 không đồng ý mà cho rằng việc chuyển nhượng đã thanh toán tiền và nhận đất để sử dụng và ông T1, bà T2 đã xây nhà ở, làm quán kinh doanh cà phê. Do đó, trách nhiệm của Tòa án cấp sơ thẩm khi hủy hết các hợp đồng chuyển nhượng liên quan

đến thửa 656 thì phải giải quyết diện tích đất thực tế các đương sự đã chuyển nhượng cho nhau là 500m² thuộc một phần thửa 655 (ông Q đang đứng tên) nhưng lại không giải quyết là chưa xem xét hết những vấn đề có liên quan đến nội dung vụ án không đảm bảo quyền và lợi ích của người nhận chuyển nhượng cuối cùng là vợ chồng ông T1, bà T2.

Tại Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 21-11-2023 (BL 103) thể hiện diện tích thực tế mà ông T1 và bà T2 đang quản lý sử dụng là 599,9m² gồm: 413,3m² thuộc một phần thửa 655 ông Q đang đứng tên; 132,9m² thuộc một phần thửa 284 và 53,7m² thuộc một phần thửa 589. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ các đương sự có yêu cầu giải quyết cụ thể về diện tích đất này không, một phần diện tích đất thuộc thửa 284 thuộc quyền sử dụng của ai, có yêu cầu gì không, để đưa vào tham gia tố tụng.

Thửa đất 656 mà các đương sự nhầm lẫn chuyển nhượng cho nhau, hồ sơ thể hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật đăng ký biến động tên của bà Võ Thị Hồng V và sau đó là tên của ông Nguyễn Lương T nhưng trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ về hồ sơ chuyển nhượng thửa đất này tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B giữa các bên đương sự đối với thửa đất này. Tại phiên tòa hôm nay, ông T, ông T1 đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T sang cho ông T1, bà T2 đã hoàn thành và ông T1, bà T2 đã được sang tên tại trang 4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đương sự có yêu cầu hủy trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cập nhật biến động sang tên ông T1, bà T2 hay không. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 656 vợ chồng ông T1, bà T2 đang giữ nhưng Bản án không tuyên buộc vợ chồng ông T1, bà T2 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1, bà T2 trình bày đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 656 cho bà Nguyễn Thị Huyền T5 để vay số tiền 200.000.000đ nhưng cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ đưa bà T5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không thể thi hành bản án.

Ngoài ra, phần diện tích đất thuộc thửa 656 mà các bên thỏa thuận theo các hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q vẫn sử dụng ổn định, còn phần diện tích 500m² thuộc một phần thửa 655 là diện tích thực tế được các bên chuyển nhượng và giao đất, do ông T1 và bà T2 đang sử dụng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2023 và chứng thư thẩm định giá (BL 101, 123) thì trên đất ông T1, bà T2 đã làm ở, nhà gỗ, mái hiên để kinh doanh quán cà phê, tổng giá trị 404.581.444đ. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích 500m² thuộc thửa 656 nhưng lại không xem xét giải quyết việc chuyển nhượng diện tích 500m² thuộc một phần thửa 655 là diện tích thực tế được các bên chuyển nhượng và giao

đất có hiệu lực hay không cũng như không xem xét giải quyết số tiền mà ông T1, bà T2 đã bỏ ra để đầu tư xây dựng các công trình trên đất là chưa giải quyết triệt để những vấn đề có liên quan đến nội dung của vụ án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do đó, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông T1, bà T2 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 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.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Lê Thị Bích T2 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006357 ngày 23 tháng 5 năm 2024; hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006265 ngày 16 tháng 4 năm 2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, 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 thành phố Bảo Lộc (01);
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc(01)
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt