

Bản án số: 48/2024/DS-PT

Ngày 17-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy

Giấy chứng nhận QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Thẩm phán tham gia: Nguyễn Anh Ứng và Nguyễn Hồng Chương

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2024/TLPT- DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án số 26/2023/DSST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2024/QĐ-PT ngày 15-3-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024/QĐ-PT ngày 26-3-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐ-PT ngày 25-4-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đối với các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn 9, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Lương Xuân C, sinh năm 1964 và bà Bùi Thị L1, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt không có lý do.

- Anh Lương Xuân V, sinh năm 1994 và chị Lý Thị Thu L2, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt không có lý do.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Ngọc T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy

ban nhân dân xã Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Đặng Thị Thanh N – Chức vụ: Công chức địa chính – có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Hà Thị Đ; địa chỉ: Thôn 9, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- Anh Nguyễn Văn H2; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H2: Công ty Luật TNHH PVS; địa chỉ: 75 Nguyễn Văn L, phường 17, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH PVS: Luật sư Phạm Văn S – Giám đốc – có mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ.

Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ trình bày:

Ngày 17-9-2007, ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ thỏa thuận với bà Bùi Thị L1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15, diện tích 800m² tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông với giá 80.000.000đ. Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ) đứng tên hộ ông Lương Xuân C. Cùng ngày, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Đ, có Chủ tịch xã là ông Điều Đ ký chứng thực. Trong đó, bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị L1 và con trai tên Bằng, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ. Ông C chủ hộ không ký tên do đang trong thời gian chấp hành án tại trại giam, nhưng bà L1 cam đoan đã có giấy ủy quyền của ông C.

Sau khi ký hợp đồng, bà L1 và các con tiến hành giao đất ngoài thực địa cho ông H1, bà Đ. Quá trình giao đất không có mặt chính quyền địa phương nhưng có sự chứng kiến của ông Nam là người môi giới mua bán đất, hai bên đóng cọc và dùng thước đo xác định rõ tứ cận và tài sản trên đất.

Từ khi nhận đất đến nay, ông H1, bà Đ liên tục yêu cầu bà L1 đưa GCNQSDĐ để làm thủ tục sang tên nhưng bà L1 nói đang thế chấp Ngân hàng, không có tiền lấy về. Cuối năm 2018, gia đình ông H1, bà Đ phát hiện diện tích đất này đã được cấp cho hộ anh Lương Xuân V. Do đó, ông H1, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-9-2007 tại Ủy ban nhân dân xã Đăk R’Tih; buộc ông C, bà L1 và các con phải thực hiện việc sang tên thửa đất trên cho ông H1, bà Đ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-4-2016 giữa ông Lương Xuân C, bà Bùi Thị L1 với anh Lương Xuân V

đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ 15, diện tích 3.070m²; hủy GCN QSDĐ số CL 774020 đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ 15, diện tích 800m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15-12-2017 mang tên anh Lương Xuân V và chị Lý Thị Thu L2.

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn bà Bùi Thị L1 trình bày:

Đầu năm 2006, trong quá trình đi chấp hành án, ông C có bàn bạc với bà L1 về việc bán đất để lấy tiền trả nợ. Sau đó, qua sự môi giới của ông Nam, bà và con trai ký hợp đồng chuyển nhượng đất với vị trí, diện tích, giá tiền, thủ tục như ông H1, bà Đ đã trình bày. Khi bà L1 chuyển nhượng diện tích đất này thì có giấy ủy quyền của ông C (lưu tại UBND xã Đ). Trước và sau khi chuyển nhượng bà đều nói cho ông C biết. Sau khi chuyển nhượng đất, bà L1 có nói với ông H1 đi làm sổ tách bìa nhưng ông H1 không làm thủ tục.

Nay ông H1, bà Đ khởi kiện, bà L1 đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì gia đình bà đã nhận đủ tiền.

Đối với diện tích đất mà bà cùng anh Bằng ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất hiện nay đã được cấp GCN QSDĐ mang tên anh Lương Xuân V, mọi thủ tục ký để sang tên cho anh V, chị Lành bà không hề biết cho đến khi giải quyết vụ án này. Bà L1 đề nghị anh V và chị Lành phải làm thủ tục sang tên cho ông H1, bà Đ; ông H1, bà Đ phải trả chi phí liên quan đến diện tích đất mà anh V đã chuyển từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lương Xuân C trình bày:

Trước, trong và sau khi chấp hành án, ông C không biết về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 17-9-2007 giữa bà L1, anh Bằng với ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ. Đất chuyển nhượng là đất của cả hộ gia đình nhưng ông C không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn anh Lương Xuân V trình bày:

Năm 1994, bố mẹ anh là ông Lương Xuân C, bà Bùi Thị L1 khai hoang được một thửa đất, sinh sống ổn định và được cấp GCNQSDĐ năm 1997. Đến năm 2016, bố mẹ anh chuyển nhượng thửa đất trên cho anh và vợ là Lý Thị Thu L2. Năm 2017, vợ chồng anh tách thửa để chuyển nhượng một phần thửa đất; phần đất còn lại hiện vợ chồng anh đang sở hữu thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại Bon J L, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông. Vợ chồng anh canh tác, trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất này, không tranh chấp với ai.

Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H2 và người đại diện theo ủy quyền của anh H2, ông Phạm Văn Sơn trình bày:

Ngày 30-6-2021, anh Nguyễn Văn H2 và anh Lương Xuân V, chị Lý Thị Thu L2 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 259, tờ bản đồ số 15, diện tích 800m², địa chỉ Bon Ja Lú, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông với giá

600.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Rlấp. Sau khi ký hợp đồng, anh H2 đã giao đủ tiền và nhận bàn giao đất, hiện nay đang canh tác.

Tại thời điểm ký hợp đồng, anh V, chị L2 cam kết đất không tranh chấp; việc Tòa án đang thụ lý giải quyết về việc tranh chấp đất này anh H2 hoàn toàn không biết. Hiện nay, ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ khởi kiện ông Lương Xuân C, bà Bùi Thị L1, anh Lương Xuân V, chị Lý Thị Thu L2 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C, bà L1 với anh V, chị L2, hủy GCNQSDĐ CL 774020 cấp ngày 15-12/2017 mang tên anh V, chị L2 thì anh H2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng ngày 17-9-2007 vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày:

UBND xã Đ không lưu trữ hồ sơ chứng thực số K ngày 17-9-2007 (người ký là đồng chí Điều Đ – nguyên Chủ tịch UBND xã) đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 15, diện tích 800m² tọa lạc tại thôn 1, xã Đ như trình bày của Nguyên đơn; đồng chí Điều Đ đã nghỉ hưu, không còn công tác nên UBND xã Đ không có ý kiến gì về tính pháp lý của Hợp đồng chứng thực; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 26/2023/DSST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Hợp đồng Mua bán tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị L1 với ông Lê Văn H1, bà Hà Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực vào ngày 17/9/2007 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H1, bà Hà Thị Đ đối với ông Lương Xuân C, bà Bùi Thị L1, anh Lương Xuân V và chị Lý Thị Thu L2 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/7/2007 tại Ủy ban nhân dân xã Đắk R'Tih, buộc ông C và bà L1 và các con phải thực hiện việc sang tên thửa đất trên cho ông H1, bà Đ.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2016 giữa ông Lương Xuân C, bà Bùi Thị L1 với anh Lương Xuân V đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ 15, diện tích 3070m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 774020 đối với thửa đất số 259 tờ bản đồ 15, diện tích 800m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 15/12/2017 mang tên anh Lương Xuân V và chị Lý Thị Thu L2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11-10-2023, ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 832/QĐ-VKS-DS ngày 10-10-2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức đã kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông hủy Bản án số 26/2023/DSST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn H2 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Quyết định kháng nghị phúc thẩm và đơn kháng cáo của ông H1, bà Đ thực hiện trong thời hạn luật định trong thời hạn luật định. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, đánh giá chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà Đ, chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự; Quyết định kháng nghị số 832/QĐ-VKS-DS ngày 10-10-2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện T đã kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Ông C, bà L1, anh V, chị Lành đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. *Quá trình sử dụng, chuyển nhượng và biến động đất:*

Ngày 02-5-1997, hộ ông Lương Xuân C được UBND huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ thửa đất số 121, tờ bản đồ 15, diện tích 3510m² tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án hình sự phúc thẩm số 52/2005/HSPT ngày 27-9-2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xử phạt Lương Xuân C 2 năm tù về tội “*hủy hoại rừng*”.

Ngày 17-9-2007, bà Bùi Thị L1, con trai tên Bằng và ông Lê Văn H1, bà Hà Thị Đ ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất, nội dung: Phía bà L1 bán cho phía ông H1 800m² đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ 1 tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng được UBND xã Đ chứng thực (bút lục 10-12). Ngày 27-10-2007, hai bên viết giấy tay (ông Lê Hoàng N làm chứng) thể hiện đã giao đủ số tiền là 80.000.000 đồng, bà L1 đã giao đất cho ông H1 20m x 40m. Bà L1 có trách nhiệm cho mượn bìa đồ để ông H1 sang tên (bút lục 19).

Ngày 12-5-2008, ông Lương Xuân C tách thửa đất 121 thành 02 thửa: thửa 233, tờ bản đồ 15, diện tích 240m² và thửa 121, tờ bản đồ 15, diện tích 3270m². Ngày 15-5-2008, ông C hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 233, tờ bản đồ 15, diện tích 240m² cho ông Phạm Văn M. Hợp đồng chỉ có ông C và ông M ký, có chứng thực của UBND Đ (bút lục 224-232).

Ngày 02-7-2008, ông M được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AL 732096, thửa đất số 233, tờ bản đồ 15, diện tích 240 m² CLN và ông C được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AL 732095, thửa đất số 121, tờ bản đồ 15, diện tích 3270 m².

Ngày 03-4-2012, ông C tách thửa đất số 121 thành thửa đất số 247, diện tích 200 m² và thửa đất số 248, diện tích 3070 m².

Ngày 19-4-2012, ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C2 thửa đất số 247, tờ bản đồ 15, diện tích 200 m². Đồng thời cấp đổi phần diện tích còn lại là thửa đất số 248, tờ bản đồ 15, diện tích 3070 m², trong đó có: 280 m² ONT + 2790 m² CLN.

Ngày 14-6-2012, ông Nguyễn Văn C2 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BH 495332 thửa đất số 247, tờ bản đồ 15, diện tích 200 m²; ông C được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BH 495334 thửa đất số 248, tờ bản đồ 15, diện tích 3070 m².

Ngày 21-4-2016, ông C và bà L1 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho con trai là anh Lương Xuân V thửa đất số 248, tờ bản đồ 15, diện tích 3070 m², trong đó có: 280 m² ONT + 2790 m² CLN và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T cập nhập, chỉnh lý trang 4 ngày 27-5-2016.

Ngày 17-7-2017, anh V tách thửa đất số 248, tờ bản đồ số 15 thành thửa đất số 259, diện tích 800m² và thửa đất số 260, diện tích 2270 m².

Ngày 12-9-2017, anh V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy V1 thửa đất số 260, tờ bản đồ 15, diện tích 2270m²; đồng thời cấp đổi phần diện tích còn lại

là thửa đất số 259, tờ bản đồ 15, diện tích 800m².

Ngày 15-12-2017, ông V1 được Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số CL 774018 đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ 15, diện tích 2270 m² và anh V được cấp GCNQSDĐ số CL 774020 đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ 15, diện tích 800m².

[2.2]. Ngày 28-8-2019, ông Lê Văn H1 khởi kiện ông Lương Xuân C và bà Bùi Thị L1, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất lập ngày 17-9-2007 giữa các bên; buộc ông C, bà L1, anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Kết quả xem xét thẩm định ngày 19-11-2020 xác định: thửa đất số 259, tờ bản đồ 15, diện tích 800m² thuộc diện tích bà L1 bán cho ông H1; tài sản trên đất có 20 cây điều, 01 cây nhãn trồng năm 2007 (ông H1 ,bà Đ quản lý, thu hoạch) (bút lục 210-211).

Ngày 30-6-2021, anh Lương Xuân V, chị Lý Thị Thu L2 chuyển nhượng thửa đất số 259, tờ bản đồ 15, diện tích 800 m², trong đó có 100 m² ONT+700 m² CLN cho anh Nguyễn Văn H2. Anh H2 đang làm thủ tục đăng ký biến động nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 18-9-2023.

Ngày 10-10-2022, ông H1 khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21-4-2016 giữa ông C, bà L1 với anh V, hủy GCN QSDĐ đã cấp cho anh V, chị L2.

[3]. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Nội dung hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 17-9-2007 giữa bà L1, anh B với ông H1, bà Đ mặc dù điều khoản hợp đồng, tứ cận đất sơ sai, nhưng vẫn thể hiện được diện tích và được UBND xã Đ chứng thực theo điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 27-10-2007 hai bên viết giấy tay thể hiện đã giao đủ tiền, đủ đất; ông H1, bà Đ quản lý, chăm sóc, thu hoạch cây trồng trên đất từ trước đến nay, đã đăng ký bản đồ địa chính. Từ tháng 5-2008 đến năm 2016, ông Lương Xuân C nhiều lần đăng ký biến động đối với thửa 121, tờ bản đồ 15, diện tích 3510m² nhưng trên thực tế không ảnh hưởng đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H1, bà L1.

[3.2]. Tòa án đã thụ lý giải quyết tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu này liên quan trực tiếp đến diện tích đất 800m² công nhận cho ai nhưng anh Lương Xuân V vẫn chuyển nhượng QSDĐ cho anh H2 là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[3.3]. Ông H1, bà Đ yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 17-9-2007 với bà L1, anh B. Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện nhưng lại tuyên bố Hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4]. Ông H1, bà Đ và bà L1 xác định anh B có ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 17-9-2007 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh B vào tham gia tố tụng là xác định thiếu tư cách người tham gia tố tụng.

[3.5]. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ việc ông H1, bà Đ quản lý sử dụng đất chuyển nhượng như thế nào, những hộ liền kề lâu năm có biết không. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1, bà Đ khai khi ông C, bà L1 cưới vợ cho anh Lương Xuân V, gia đình bà L1 có mượn của ông H1, bà Đ phần diện tích đất giáp đường để tổ chức đám cưới cho anh V. Đây là tính tiết mới cần làm rõ. Nếu ông H1, bà Đ sử dụng đất liên tục, ổn định, ông C biết thì áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán thông qua ngày 06-4-2016 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.6]. Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà Đ; chấp nhận kháng nghị và đề nghị của Viện Kiểm sát hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3.7]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, ông H1, bà Đ không phải chịu án phí, trả lại cho ông bà tiền tạm ứng đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H1, bà Hà Thị Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự số 26/2023/DSST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Lê Văn H1 và bà Hà Thị Đ 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0001150 ngày 11-01-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Tài Sử

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN
TOÀ**

Phan Quang Trung