

ỦY BAN THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2021/DS-GĐT

Ngày 01/6/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Minh Tuấn – Thẩm phán;

Các Thẩm phán: ông Trần Minh Tuấn và ông Đặng Kim Nhân.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Trương Quang Hưng – Thẩm tra viên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng** tham gia phiên tòa:
ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Th;

Cùng cư trú: Tổ dân phố X, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. **Bị đơn:** bà H Ku M, ông Y Th N;

Cùng cư trú: thôn Đ, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Y Linh H, bà H Mlô;

Cùng cư trú: Thôn X, Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y Mlô, bà H Niê;

Cùng cư trú: Buôn K, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ: X Phan Bội Châu, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Y Chuen K - chức vụ: Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (theo Giấy ủy quyền số 290/VPĐKĐĐ-HCTP ngày 08/5/2017) .

- Văn phòng công chứng B;

Địa chỉ: L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: ông Cao Sỹ H -Trưởng văn phòng Công chứng B.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ;

Địa chỉ: H, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn Phước L - chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, chi nhánh B Đắc Lắc [theo Giấy ủy quyền về việc tham gia tố tụng ngày 03/7/2018 (không số)].

- Người phiên dịch: ông Y Lar M- Cán bộ phòng tư pháp thị xã B, tỉnh Đắc Lắc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/8/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Th trình bày:*

Ngày 22/02/2017, ông Y Linh H, bà H Mlô (là cha mẹ của ông Y Mlô, bà H Ku M) ký *Hợp đồng vay tiền có thế chấp* (được công chứng, nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm), đồng ý thế chấp 05 thửa đất của mình cho Ông, Bà để bảo lãnh cho ông Y Mlô, bà H Niê vay 800.000.000 đồng. Ngày 14/3/2017, ông Y Mlô tiếp tục vay 1.000.000.000 đồng, ngày 14/4/2017 vay 120.000.000 đồng, ngày 26/4/2017 vay 50.000.000 đồng; tổng cộng 1.970.000.000 đồng. Đến thời hạn trả nợ, ông Y Mlô không có khả năng trả nợ nên ngày 15/5/2017 ông Y Linh H, bà H Mlô ký hợp đồng tặng cho 05 thửa đất nêu trên cho bà H Ku M, ông Y Th N (đã đăng ký biến động) để họ có trách nhiệm trả nợ thay cho ông Y Mlô (anh trai bà H Ku M).

Ngày 01/6/2017, bà H Ku M, ông Y Th N tự nguyện chuyển nhượng cho Ông, Bà 5 thửa đất mà cha mẹ tặng cho gồm các thửa đất số 95, 64 (nay là thửa 602), 315, 716 và thửa đất số 83; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn Phòng Công chứng B công chứng số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017. Ngày 22/6/2017, Ông, Bà được Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký biến động sang tên Ông, Bà. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, Ông, Bà đã căn trừ số nợ vay 1.970.000.000 đồng và tiếp tục giao cho bà H Ku M, ông Y Th N nhận 500.000.000 đồng, tổng cộng tiền chuyển nhượng là 2.470.000.000 đồng.

Ngày 22/8/2017, Ông, Bà ký Hợp đồng tín dụng số 01/2017/1236381/HĐTD vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ- chi nhánh B Đắc Lắc số tiền 1.000.000.000 đồng; Ông, Bà thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình gồm: thửa đất số 315, 716, 602, 83 cho Ngân hàng Đầu tư để bảo đảm cho khoản vay; Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 22/8/2017. Nay, Ông, Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H Ku M, ông Y Th N giao các lô đất đã chuyển nhượng cho Ông, Bà sử dụng.

- *Bị đơn là bà H Ku M, ông Y Th N trình bày:*

Ông, Bà và ông V, bà Thuý không có quan hệ vay mượn tiền, không chuyển nhượng đất cho nhau. Ông, Bà biết anh trai bà H Ku M là ông Y Mlô và vợ là bà H Niê có vay mượn tiền của ông V, bà Thuý; ông Y Mlô và ông V, bà Thuý lừa dối Ông, Bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017, chứ Ông, Bà không chuyển nhượng đất cho ông V, bà Thuý. Nay, ông V, bà Th yêu

cầu Ông, Bà giao các thửa đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng, Ông, Bà không đồng ý. Ông, Bà phản tố yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa Ông, Bà với ông V, bà Thuý do bị lừa dối.

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

+ *Ông Y Linh H, bà H Mlô trình bày:* Ông, Bà là cha mẹ của ông Y Mlô, bà H Ku M; Ông, Bà không biết việc ông Y Mlô vay tiền của ông V, bà Thuý. Ngày 22/02/2017, tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk ông Y Mlô nói Ông, Bà ký giấy tờ tặng cho 05 quyền sử dụng đất cho con gái H Ku M nên Ông, Bà ký điểm chỉ, sau đó Ông, Bà mới biết là điểm chỉ trên Hợp đồng vay tiền có thể chấp. Sau đó, tháng 5/2017, Ông, Bà ký hợp đồng tặng cho con gái là bà H Ku M, con rể là ông Y Th N 05 thửa đất nêu trên và đã sang tên cho bà H Ku M, ông Y Th N. Việc bà H Ku M, ông Y Th N chuyển nhượng 5 thửa đất nêu trên cho ông V, bà Thuý thì Ông, Bà không biết.

+ *Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển V Nam trình bày:* ngày 22/8/2017, ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Thuý vay của ngân hàng TMCP Đ-chi nhánh B Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng) 1.000.000.000 đồng và thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình, gồm các thửa đất số 315, 716, 602, 83 tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017, Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 22/8/2017. Tại phiên toà sơ thẩm, Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông V, bà Thuý trả nợ cho Ngân hàng và đề nghị xử lý tài sản thế chấp.

+ Ông Y Mlô, bà H Niê vắng mặt, cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình.

+ *Văn phòng Công chứng B trình bày:* Văn phòng công chứng B công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Thuý với bà H Ku M, ông Y Th N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ *Văn Phòng đăng ký đất đai-Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:* việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai hiện hành; việc chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà Th là đúng quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 29/01/2019, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ: Điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 126, Điều 127, Điều 131 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Th, về việc yêu cầu vợ chồng ông Y Th N, bà H Ku M phải giao các lô đất đã chuyển nhượng cho ông V, bà Th theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại văn phòng công chứng B ngày 01/6/2017, số công chứng 004415.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Y Th N, bà H Ku M.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 (được công chứng tại Văn phòng công chứng B số công chứng 004415) giữa vợ chồng ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Th và vợ chồng ông Y Th N, bà H Ku M là vô hiệu đối với 05 lô đất cụ thể như sau:

Lô đất 01: GCNQSDĐ số B 955231, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 12/7/1993, diện tích 2.820 m², tọa lạc tại xã Ea Blang, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 02: GCNQSDĐ số AN 733457, diện tích 10.575 m², tọa lạc tại xã Ea Blang, thị xã B, Đắk Lắk (Sau đó ông V, bà Thuý đã sang tên và được cấp GCNQSDĐ số CI 727429, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/6/2017 diện tích 10.444,5 m², tọa lạc tại xã Ea Blang, thị xã B, Đắk Lắk).

Lô đất 03: GCNQSDĐ số AN 733458, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 19/01/2009, diện tích 15.590 m², tọa lạc tại xã Ea Blang, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 04: GCNQSDĐ số BT 076782, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 30/6/2014 diện tích 1.917,9 m², tọa lạc tại xã Ea Blang, thị xã B, Đắk Lắk.

Lô đất 05: GCNQSDĐ số CA 991347, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 23/11/2015 diện tích 7.268,1 m², tọa lạc tại xã Ea Blang, thị xã B, Đắk Lắk.

3. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do các bên chưa thực hiện hợp đồng và không có hậu quả xảy ra, các bên không hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cũng như phải bồi thường thiệt hại.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông Y Th N, bà H Ku M khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đối với việc thay đổi yêu cầu của đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh B Đắk Lắk, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Thuý có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng) và lãi suất, trường hợp ông V, bà Thuý không trả được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông bà để trả nợ cho Ngân hàng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, vì vậy tách yêu cầu của Ngân hàng thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 06/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng

thương mại cổ phần Đ có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm nêu trên.

- Ngày 20/6/2019, nguyên đơn là vợ chồng ông Bùi Tấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Th có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2021/KN-DS ngày 03/3/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 29/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao các thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tức là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực; bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tức là không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, cho nên chỉ coi là ý kiến phản đối. Do các thửa đất đang là tài sản thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017, cụ thể: để bảo đảm cho khoản vay 1.000.000.000 đồng, ông V, bà Th đã thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của mình gồm: thửa đất số 315, tờ bản đồ số 5, diện tích 15.590 m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 733458 ngày 19/01/2009; thửa đất số 716, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.917,9 m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 076782 ngày 30/6/2014; thửa đất số 602, tờ bản đồ số 27, diện tích 10.444,5 m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 727429 ngày 28/6/2017; thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.268,1 m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 991347 ngày 23/11/2015; các thửa đất này đã được đăng ký biến động đứng tên sau cùng là ông V, bà Th vào ngày 22/6/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ nêu trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 22/8/2017. Hiện tại Ngân hàng đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V, bà Th giao theo hợp đồng thế chấp.

[2] Tại Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu*”

ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này”; tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu ...*”; như vậy, nếu trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 giữa ông Y Th N, bà H Ku M với ông V, bà Th bị vô hiệu, nhưng tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất (ngày 22/8/2017), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, có hiệu lực từ thời điểm đăng ký cho nên ông V, bà Th đã dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền vay Ngân hàng. Sau khi vay tiền, ông V, bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng đã ký kết thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. **Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1236381/HĐBĐ ngày 22/8/2017 giữa Ngân hàng với ông V, bà Th đã được thế chấp theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp tài sản đó không bị vô hiệu, các quyền sử dụng đất trên vẫn là tài sản bảo đảm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Như vậy,** Bản án dân sự sơ thẩm quyết định: “*Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý biến động lại đối với thửa đất trên cho bà H Ku M, ông Y Th N ...*” là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[3] Theo bị đơn là bà H Ku M, ông Y Th N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 vô hiệu do bị lừa dối. Tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “... *Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch nên đã xác lập giao dịch đó...*”; xét thấy, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình; trong khi đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng và đăng ký, chỉnh lý tại Văn Phòng đăng ký đất đai, có hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không bảo đảm có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/2021/KN-DS ngày 03/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên được chấp nhận; do vậy, cần phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 29/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

[4] Do ngày 11/3/2020, Tòa án nhân dân thị xã B đã thụ lý vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”; theo nội dung Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 55/2020/TB-TLVA thể hiện: “*Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà*

Th phải trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 22/4/2019 là 1.121.319.581 đồng ... Trường hợp ông V, bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền *xử lý tài sản đã thế chấp của ông V, bà Th theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ vay*"; do đó trường hợp vụ án đã thụ lý nhưng chưa giải quyết thì khi giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại nhập vào vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thành một vụ án để giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ngoài ra, khi thụ lý, giải quyết lại vụ án, Tòa án cần phải phân định rõ tư cách tham gia tố tụng đối với Văn phòng công chứng B, Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, liên quan đến quyền, nghĩa vụ của họ như thế nào trong vụ án, từ đó xác định một cách chính xác tư cách tham gia tố tụng của các cơ quan, tổ chức này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 29/01/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Bùi Tuấn V, bà Nguyễn Thị Diễm Th với bị đơn là bà H Ku M, ông Y Th N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk
(2 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Minh Tuấn