

Bản án số: 199/2020/DSPT

Ngày: 30 - 11 - 2020.

“V/v Yêu cầu thực hiện hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

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

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Duy Thuận.

Các thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến, ông Trần Anh Tuấn.

**- Thư ký phiên toà:** Ông Đỗ Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/2020/TLPT-DS, ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện K bị nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 214/2020/QĐ-PT, ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao S, sinh 1962, có mặt; bà Trần Thị H, sinh 1969;

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1979, có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2018)

Địa chỉ: 278 A đường L1, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1970, vắng mặt; bà Lê Thị Q, sinh 1969, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn H2, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Tr - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh N, vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền số 65/NHNo-UQ ngày 20/8/2019)

Địa chỉ: Số 57 N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Anh Cao Hữu P1, sinh năm 1979; chị Hoàng Thị N1;

Người đại diện theo ủy quyền chị Nguyệt là anh P1, có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019)

+ Anh Cao Xuân L, sinh năm 1987, có mặt; chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989, có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc A, vắng mặt; anh Nguyễn Văn Quang H1, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn H2, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đình Xuân T trình bày:*

Ngày 06/3/2004, ông Nguyễn Văn K1 chuyển nhượng cho ông Cao S 9.600m<sup>2</sup> đất vườn và một số cây trồng tại thôn Q, xã E với giá 21.000.000 đồng (*Hai mươi một triệu đồng*) ông Sơn trả trước cho ông K1 số tiền 20.000.000 đồng, còn 1.000.000 đồng đến cuối năm 2004 ông Sơn trả đủ và ông K1 làm thủ tục sang tên diện tích đất này cho ông Cao S. Việc chuyển nhượng đất các bên chỉ viết giấy tờ tay, không lập hợp đồng chuyển nhượng, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định, diện tích đất chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K1 chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt Giấy CNQSDĐ). Khi chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K1 đã giao đất và ông Cao S đã nhận đất sử dụng, canh tác từ đó đến nay.

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Cao S, năm 2005 gia đình ông Nguyễn Văn K1 đã đăng ký diện tích đất này và được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ số AC 5365800 ngày 16/3/2005 với diện tích là 9.090m<sup>2</sup> sau nhiều lần ông Cao S yêu cầu ông K1 làm thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng, nhưng gia đình ông K1 không hợp tác. Năm 2008, ông K1 đã đem diện tích đất này đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp Việt Nam - Chi nhánh N để vay tiền, do không trả được nợ, Ngân hàng đã khởi kiện ông K1, bà Q đến Tòa án nhân dân huyện K, và cơ quan Thi

hành án dân sự huyện Kđang thi hành Quyết định của Tòa án huyện K để xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Cao S và bà Trần Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập giữa ông Cao S và ông Nguyễn Văn K1 vào ngày 06/3/2004.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q trình bày:*

Diện tích đất ông K1 chuyển nhượng cho ông Cao S đang tranh chấp có nguồn gốc là ông K1, bà Q nhận chuyển nhượng của ông Nông Văn V vào năm 2003, nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng đất và chưa có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 06/3/2004 ông Nguyễn Văn K1 tự ý viết giấy chuyển nhượng cho ông Cao S diện tích là 9.600m<sup>2</sup> với giá 21.000.000 đồng, trong khi diện tích đất này vẫn đứng tên của ông Nông Văn V chưa sang tên cho chúng tôi. Sau khi ông K1 chuyển nhượng cho ông Cao S thì bà Lê Thị Q không đồng ý và có nói ông Cao S đến để giải quyết, nhưng ông S không đến. Thấy ông Sơn không hợp tác, nên năm 2005 chúng tôi đã cùng ông Nông Văn V làm thủ tục sang tên và được UBND huyện K cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 16/3/2005 với diện tích 9.090m<sup>2</sup> mang tên hộ gia đình Nguyễn Văn K1. (Hiện diện tích đất này do ông Cao S đang quản lý canh tác từ năm 2004 đến nay).

Năm 2008, chúng tôi đã đưa Giấy CNQSDĐ của diện tích đất này đi đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh N để vay tiền. Do vi phạm hợp đồng vay tiền, Ngân hàng đã khởi kiện chúng tôi ra Tòa án K. Sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật chúng tôi không trả được nợ, Ngân hàng đã đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự huyện K xử lý để thu hồi tiền nợ.

Nay ông Cao S yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc chúng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập giữa ông Cao S và ông Nguyễn Văn K1 vào ngày 06/3/2004 chúng tôi không chấp nhận với lý do:

- Việc ông K1 và ông S tự ý làm giấy chuyển nhượng diện tích đất trên cho nhau là không hợp pháp, đây là tài sản chung của vợ chồng, khi chưa có ý kiến của bà Q mà các bên vẫn cố tình chuyển nhượng.

- Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất này của vợ chồng tôi chưa được Nhà nước thừa nhận (Chưa được cấp Giấy CNQSDĐ).

- Hiện diện tích đất này đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nên không thể thực hiện theo yêu cầu của ông Sơn được. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là ông Nguyễn Đình Tr trình bày:

Ngày 09/02/2012, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh N cho ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q vay tiền theo hợp đồng tín dụng số 201200254 và ông K1, bà Q có thế chấp tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 131/08/HĐTC, trong đó có diện tích 9.090m<sup>2</sup>, thửa 229, tờ bản đồ số 62, được cấp Giấy CNQSDĐ số AC 536580 ngày 16/3/2005, việc nhận thế chấp tài sản này là đảm bảo theo đúng quy định được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện K chứng nhận. Do ông K1, bà Q không trả được tiền gốc và lãi vay, Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện K và đã được giải quyết bằng quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Hiện Ngân hàng đang yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thi hành quyết định này để buộc ông K1, bà Q phải trả số tiền vay còn thiếu, nếu không trả thì xử lý tài sản thế chấp là diện tích 9.090m<sup>2</sup> để thu hồi nợ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

+ Ông Cao Hữu P cũng là đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N1 trình bày: Năm 2005, ông Cao S có chuyển nhượng cho chúng tôi khoảng 03 sào (3.000m<sup>2</sup>) đất vườn, đo đạc thực tế 3.047,3 m<sup>2</sup> tại thôn Q1, xã E (*Đất hiện đang tranh chấp giữa ông Cao S và ông Nguyễn Văn K1*) với giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, tôi đã trả đủ tiền và ông S đã giao đất cho tôi nhận canh tác sử dụng đất từ đó đến nay.

Nay ông Cao S tranh chấp diện tích đất với ông Nguyễn Văn K1 có liên quan đến phần diện tích đất và tài sản trên đất mà ông Cao S đã sang nhượng cho tôi. Quá trình giải quyết vụ kiện, tôi đã được giải thích tôi có quyền yêu cầu độc lập để giải quyết quyền trong vụ kiện này, nhưng tôi từ chối không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

+ Ông Cao Xuân L, bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Năm 2008, sau khi lập gia đình với cô Nguyễn Thị H3, thì ông Cao S có chia cho tôi diện tích đất vườn tại thôn Q1, xã E (*Đất hiện đang tranh chấp giữa ông Cao S và ông Nguyễn Văn K1*) với diện tích khoảng 5 sào (5.000m<sup>2</sup>) nhưng không đo đạc cụ thể, thẩm định đo đạc 5.767m<sup>2</sup>. Sau khi nhận đất từ ông Cao S cho, vợ chồng tôi làm thêm phần công trình phụ và trồng thêm một số cây trồng trên đất.

Nay ông Cao S với ông Nguyễn Văn K1 tranh chấp diện tích đất có liên quan đến phần diện tích đất và tài sản trên đất mà ông Cao S đã cho tôi năm 2008. Trong khi giải quyết vụ kiện tôi đã được giải thích được quyền yêu cầu độc lập để bảo vệ quyền lợi của

mình trong vụ án nhưng tôi từ chối, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của tôi trong vụ kiện này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện K đã Xét định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, 158; khoản 1 Điều 165, 166; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, khoản 2 Điều 124; Điều 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 3; Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai năm 2003.

Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao S và bà Trần Thị H về việc: “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*” giữa ông Cao S với ông Nguyễn Văn K1 lập ngày 06/3/2004.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn K1 với ông Cao S xác lập ngày 06/4/2004 là vô hiệu.

Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng dân sự vô hiệu, nên không đặt ra xem xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, ngày 23/8/2020 nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H có làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của ông bà, tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao S và ông Nguyễn Văn K1 lập ngày 06/3/2004; tuyên vô hiệu hợp đồng tín chấp, hợp đồng thế chấp ngày 29/9/2008 và ngày 09/02/2012 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh N với ông Nguyễn Văn K1; tạm đình chỉ việc cưỡng chế thi hành án tài sản đang tranh chấp bị vô hiệu. Bởi vì, ông S, bà H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, không tiến hành xác minh thu thập chứng cứ, trong quá trình xét xử chưa phân tích đánh giá cụ thể các tình tiết khách quan của vụ án, đã nhận định chủ quan chưa phù hợp với thực tế dẫn đến không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phần tranh luận đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Xuân T trình bày: Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H đã kháng cáo toàn bộ bản án mà ông bà cho rằng bản án sơ thẩm đã áp dụng sai pháp luật, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, ông K1 có chuyển nhượng đất cho ông S, ông K1 đã nhận tiền và vợ chồng ông S đã nhận quản lý, canh tác đất từ năm 2004. Vào năm 2005 ông K1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nông Văn V sang tên cho ông K1 nhưng ông K1 lại không làm thủ tục sang tên cho ông Cao S, bà Trần Thị H như đã cam kết. Năm 2008 vợ chồng ông K1, bà Q lại dùng tài sản Qền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà H đi thế chấp vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh N, sau khi trả xong ông K1, bà S lại tiếp tục vay tiền tại Ngân hàng này, do không trả được nợ nên năm 2016 Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện K và quá trình giải quyết vụ án giữa Ngân hàng và vợ chồng ông K1, bà Q đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án và Tòa án đã ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS, ngày 24/3/2016. Tại quyết định số 08/2016/QĐST-DS, này không đưa ông Cao S, bà Trần Thị H, anh Cao Hữu P, chị Hoàng Thị N1, anh Cao Xuân L, chị Nguyễn Thị H3 đang quản lý, canh tác và xây dựng công trình trên diện tích đất này vào tham gia tố tụng là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người đang quản lý, canh tác trên thực tế. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H là không có căn cứ. Bởi vì, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nông Văn V vào năm 2003, đất chưa sang tên cho ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q nhưng vào năm 2004 ông K1 lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Cao S, bà Trần Thị H là vi phạm điều kiện chuyển nhượng và vi phạm điều cấm của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS, ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện K đã công nhận thỏa thuận của các đương sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2003, ông Nông Văn V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q (Đất đã được cấp GCNQSDĐ năm 2001), với diện tích đất 9.090m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn Q1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, đến ngày 06/3/2004, ông Nguyễn Văn K1 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Cao S với giá 21.000.000đồng, ông S đã trả 20.000.000đồng, còn 1.000.000đồng khi làm thủ tục xong thì trả và ông S nhận đất, quản lý và canh tác từ năm 2004; đến năm 2005 ông S chuyển nhượng cho anh Cao Hữu P 3.000m<sup>2</sup> đất và anh P đã nhận quản lý, canh tác và xây nhà trên đất từ khi nhận chuyển nhượng; đến năm 2008 ông S cho con trai anh Cao Xuân L 5.000m<sup>2</sup> đất và anh L đã nhận quản lý, canh tác trồng cây và xây dựng công trình phụ trên đất.

Ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q cho rằng: Sau khi ông K1 chuyển nhượng đất cho ông S thì bà Q không biết ông K1 chuyển nhượng đất cho ông S và khi biết bà không đồng ý, bà Q nhiều lần đề nghị ông S đến nhà bà để trao đổi tuy nhiên ông S không đến nên năm 2005 ông Nông Văn V đã tiến hành các thủ tục sang tên cho ông K1, bà Q. Năm 2008, ông K1, bà Q mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền Ngân hàng, sau khi trả xong đến ngày 09/02/2012 ông K1 bà S tiếp tục vay tiền Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh N theo hợp đồng tín dụng số 201200254 và ông K1 bà Q có thế chấp tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 131/08/HĐTC, trong đó có diện tích đất 9.090m<sup>2</sup>, thửa số 229, tờ bản đồ số 62, được cấp Giấy CNQSDĐ số AC 536580 ngày 16/3/2005. Do không trả được nợ Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện K và ngày 24/3/2016 Tòa án nhân dân huyện K ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS, đã

quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Ngân hàng với bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q.

Ông Cao S, bà Trần Thị H cho rằng: Sau nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q thực hiện các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K1, bà Q không thực hiện cho nên ông S, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông K1, bà Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/4/2004.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 2008 ông K1, bà Q mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536580, thửa số 229, tờ bản đồ số 62, diện tích đất 9.090m<sup>2</sup> do UBND huyện K cấp ngày 16/3/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K1 (Đất đã chuyển nhượng cho ông Cao S từ năm 2004) thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh N, sau khi trả xong đến ngày 09/02/2012 ông K1, bà Q bà tiếp tục thế chấp vay 1,6 tỷ tại Ngân hàng này; do ông K1, bà Q không trả được nợ cho Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện K và ngày 24/3/2016 Tòa án nhân dân huyện K ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS, đã quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Ngân hàng với bị đơn ông Nguyễn Văn K1, bà Lê Thị Q.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý giải quyết vụ án, bởi vì đối tượng khởi kiện ông Cao S, bà Trần Thị H yêu cầu tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Cao S và ông Nguyễn Văn K1 vào ngày 06/3/2004 đã được giải quyết theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện K nhưng Tòa án nhân dân huyện K lại tiếp tục thụ lý giải quyết theo đơn khởi kiện của ông Cao S, bà Trần Thị H. Như vậy, cùng một đối tượng là quyền sử dụng đất mà Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết 02 lần.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 BLTTDS, thì đây là sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Do đó, căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS thì: Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong các trường hợp sau đây: ... “ g) các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý”.

Đồng thời, tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 Tòa án nhân dân huyện K không đưa ông Cao S, bà Trần Thị H, anh Cao Hữu P, chị Hoàng Thị N1, anh Cao Xuân L, chị Nguyễn Thị H3 là những người đang canh tác, quản lý và xây dựng vật kiến trúc trên đất vào tham gia tố



tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của những người đang trực tiếp quản lý toàn bộ diện tích đất mà ông K1, bà Q mang tài sản này đi thế chấp Ngân hàng.

Như vậy, từ phân tích nhận định trên cho thấy Tòa án nhân dân huyện K đã thụ lý và giải quyết vụ án bằng bản án là không đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H - Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Cao S, bà Trần Thị H phải chịu 4.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá, khấu trừ vào số tiền 4.200.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nên ông Cao S, bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Cao S, bà Trần Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Đinh Xuân T đã nộp thay cho ông Cao S, bà Trần Thị H theo biên lai số AA/2017/0010537 ngày 01/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Cao S, bà Trần Thị H mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Cao S đã nộp theo biên lai số AA/2019/0009317 ngày 31/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Cao S, bà Trần Thị H - Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST, ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện K tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Cao S, bà Trần Thị H phải chịu 4.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá, khấu trừ vào số tiền 4.200.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện K.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả ông Cao S, bà Trần Thị H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Đinh Xuân T đã nộp thay cho ông Cao S, bà Trần Thị H theo biên lai số AA/2017/0010537 ngày 01/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Cao S, bà Trần Thị H mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Cao S đã nộp theo biên lai số AA/2019/0009317 ngày 31/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Duy Thuận**