TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **59**/2021/DS-PT
Ngày: 16 – 4 – 2021.
V/v: "Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Bằng

2. Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa : Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2021/DS-PT ngày 02/3/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp về QSD đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2021/QĐXX- PT ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị H; địa chỉ: Thôn 2, xã Ea K, huyện Cư M'G, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

- *Bị đơn:* Bà Quách Thị V và ông Nguyễn Văn S.

Cùng địa chỉ: Buôn Ea Sang B, xã Ea H'Đ, huyện Cư M'g, tỉnh Đắk Lắk. (Đều có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Xuân Th; địa chỉ: Thôn 2, xã Ea K, huyện Cư M'G, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Thùy D, chị Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: Số 319 Chiến L, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, thành phố Hồ Chí Minh (đều có đơn xin xét xử vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Nh; Địa chỉ: Số 344/29 Chiến L, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

4. Anh Nguyễn Xuân H; địa chỉ: 13/18 đường 28, phường Cát L, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt);

- *Người có kháng cáo:* Bị đơn bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày:

Gia đình bà có khai hoang 1 thửa đất với diện tich khoảng 9.000 m^2 tại tổ dân phố 8 thị trấn Quảng Ph, huyện Cư M'g, tỉnh Đăk Lăk gồm 03 thửa đất: 78, 79, 80 tờ bản đồ số 12. Năm 2001 gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Xuân Nh đối với thửa số 79 vơi diện tích 4.450 m^2 , còn lại 02 thử 78 và 80 gia đình bà sau đã làm thủ tục kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tháng 5/2002, bà phải chấp hành án phạt tù, chồng bà là Nguyễn Xuân Nh và con trai Nguyễn Xuân Th trực tiếp quản lý 03 thửa đất trên.

Năm 2006 chồng bà chết, anh Nguyễn Xuân Th đã tự ý viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 79 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V, anh Nguyễn Xuân Th đã giao giấy chứng nhận qyền sử dụng đất cho ông S, bà V. Việc sang nhượng đất, anh Th không bàn bạc gì với bà.

Năm 2012, sau khi chấp hành xong án phạt tù trở về địa phương, bà mới phát hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Th với vợ chồng ông S, bà V. Ngoài ra, đối với 02 thửa đất 78, 80 do anh Nguyễn Xuân Th đi làm ăn không có điều kiện chăm sóc nên đã bỏ không, vợ chồng ông S, bà V cũng đã chiếm đoạt sử dụng. Đã nhiều lần bà yêu cầu vợ chồng bà V phải trả lại 03 thửa đất trên cho gia đình bà nhưng họ không đồng ý, vì vậy bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 4.450m^2 đất thuộc thửa số 79 tờ bản đồ số 12 thị trấn Quảng Ph, huyện Cư M'g xác lập giữa anh Nguyễn Xuân Th với ông Nguyễn Văn S bà Quách Thị V vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V phải lại cho gia đình bà diện tích 3.858 m^2 thuộc thửa đất số 78; 4.450 m^2 đất thuộc thửa 79 và 737,4 m^2 đất thuộc thửa số 80 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thị trấn Quảng Ph, huyện Cư M'g, tỉnh Đăk Lăk và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

Bà Quách Thị V và ông Nguyễn Văn S trình bày: Ngày 15/8/2006 (Al), ông S bà V đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 79 tờ bản dồ số 12 diện tích 4.450 m^2, còn 02 thửa đất 78 và 80 do gia đình bà V khai hoang vào năm 2006. Giá chuyển nhượng là 65.000.000đ, hai bên làm giấy viết tay. Đến ngày 17/12/2006, vợ chồng ông S bà V đã trả đủ cho anh Th 65.000.000đ và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh Th và nhận bàn giao đất. Khi nhận bàn giao đất hai bên

chỉ ra xem đất và không lập biên bản. Khi nhận chuyển nhượng, ông S biết rõ nguồn gốc đất là của bố, mẹ anh Th. Thời gian nhận chuyển nhượng thì ông Nh (chồng bà H) đã chết, bà H thì đang chấp hành án phạt tù tại Gia Lai.

Việc bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S trả lại đất, ông S đồng ý với điều kiện anh Th phải trả lại cho vợ chồng ông S 65.000.000đ, bồi thường giống cây trồng, tiền đầu tư chăm sóc cho gia đình ông số tiền 1.158.350.000đ. Bà V đồng ý với điều kiện anh Nguyễn Xuân Th phải mua trả cho vợ chồng bà mảnh đất khác với diện tích tương đương. Đối với thửa đất 78 và 80 là do gia đình bà tự khai hoang nên bà không dồng ý trả lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân Th khai: Anh Th là con của ông Nguyễn Xuân Nh và bà Ngô Thị H. Năm 2006 ông Nguyễn Xuân Nh chết không để lại di chúc. Do bố chết, mẹ đang phải chấp hành án phạt tù trong khi đó anh Th đang phải đi làm không có điều kiện để chăm sóc phần đất của cha mẹ nên tháng 8/2006, anh Nguyễn Xuân Th đã chuyển nhượng cho ông S, bà V thửa đất 79 tờ bản đồ số 12. Đối với 02 thửa đất 78 và 80 còn lại, do anh Th thường xuyên đi làm xa không có điều kiện chăm sóc nên vợ chồng ông S đã tự ý làm. Anh Th hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Anh Th xin từ chối tham gia tố tụng.

Những người liên quan là chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H khai: Nguồn gốc 03 thửa đất 78, 79, 80 là của cha mẹ tôi. Năm 2006, sau khi cha chúng tôi chết, mẹ đang còn phải chấp hành án, anh Nguyễn Xuân Th tự ý sang nhượng diện tích 4.450 m^2 đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V không bàn bạc gì với anh chị em trong gia đình. Đối với 02 thửa đất 78, 80 do vợ chồng ông S, bà V tự ý sử dụng, vì vậy chị Nh, chị D, chị H, anh H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu ông S, bà V phải trả lại 03 thửa đất cho gia đình họ. Họ cũng có đơn xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản án số: 57/2020/DS-ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 3 Điều 218 và khoản 1 Điều 288 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 106, 108, 109, 122, 127 và 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 4.450 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 79 tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: thị trấn Quảng Phú, huyên Cư M'gar xác lập giữa anh Nguyễn Xuân Th với ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thi V ngày 17/12/2006 do hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V phải trả lại cho hộ bà Ngô Thị H diện tích 9.045,4 m^2 đất trồng cà phê thuộc các thửa đất số 78,79,80 tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất: thị trấn Quảng Phú, huyên Cư M'gar. *(Cấp sơ thẩm tuyên cụ thể diện tích, tứ cận từng thửa đất buộc trả).*

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V trả lại cho hộ bà Ngô Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ cấp GCN QSD đất số 272006/QSDĐ ngày 03/02/2001 mang tên hộ Nguyễn Xuân Nh.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn S bà Quách Thị V đối với anh Nguyễn Xuân Th. Ông Nguyễn Văn S bà Quách Thị V có quyền được khởi kiện lại vụ án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/01/2021, bà V kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Bà chỉ chấp nhận trả lại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450m^2, theo GCNQSDĐ số 272006 ngày 02/02/2001 mang tên ông Nguyễn Xuân Nh; Không đồng tình với việc áp giá trị thửa đất theo khung giá nhà nước vì lúc nhận chuyển nhượng bà mua theo giá thị trường; Không chấp nhận trả lại 02 thửa đất 78 và 80; tờ bản đồ 12 theo nội dung bản án đã tuyên.

Ngày 08/01/2021, ông S kháng cáo đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì: Tòa đưa thiếu người tham gia tố tụng đối với hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Xuân Nh. Không chấp nhận biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn bà Ngô Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn bà Quách Thị V và ông Nguyễn Văn S vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

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

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án; không thu thập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 78 và 80, chưa làm rõ ai là

người trồng các loại cây trồng trên đất tranh chấp để giải quyết; số lượng các loại cây trồng tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ có khác biệt nhưng chưa làm rõ là điều tra xác minh chưa đầy đủ; không tuyên cụ thể chiều dài tứ cận thửa đất dẫn đến khó thi hành án. Những vi phạm nêu trên là không thể khắc phục được nên đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với thửa đất số 79 tờ bản đồ số 12:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/8/2006 (AL) giữa người chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân Th với người nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 79 tờ bản đồ số 12 có diện tích 4.450 m^2 chỉ được xác lập bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không đảm bảo điều kiện về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 124 BLDS năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Quyền sử dụng thửa đất số 79 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.450 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Xuân Nh. Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân Nh gồm có các thành viên: Ông Nguyễn Xuân Nh (chủ hộ), bà Ngô Thị H (vợ) và các con là anh Nguyễn Xuân Th, chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H. Năm 2006, ông Nguyễn Xuân Nh chết không để lại di chúc, bà Ngô Thị H đang chấp hành án phạt tù, nhưng anh Nguyễn Xuân Th đã tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông S, bà V không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm vào điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này đã vi phạm cả về mặt hình thức và nội dung. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 131 của BLDS thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông S, bà V phải trả diện tích 4.450m^2 của thửa đất số 79 nhưng không giải quyết số tiền 65.000.000 đồng mà ông S, bà V đã trả cho anh Th khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa giải quyết triệt để vụ án. Tòa án

cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ quan điểm của ông S, bà V và cho rằng do ông S, bà V rút yêu cầu khởi kiện độc lập đối với anh Th nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo, bởi lẽ: trong quá trình giải quyết vụ án (BL 232, 244, 276) cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông V – bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoặc đồng ý với điều kiện anh Th phải mua trả cho ông bà thửa đất khác, đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường giống cây trồng, tiền đầu tư chăm sóc cho gia đình bị đơn với số tiền 1.158.350.000đ. Như vậy, ý kiến mà bị đơn trình bày có phạm vi bảo vệ quyền lợi cao hơn so với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng với ý kiến trình bày của đương sự, dẫn đến không giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Về tài sản trên đất: Bản án sơ thẩm nhận định "*cây trồng trên đất do không được đầu tư chăm sóc nên phần lớn cây trồng trên đất đã bị suy kiệt không còn khả năng phục hồi. Hơn nữa những cây trồng này chủ yếu do gia đình bà H trồng trước đây, gia đình bà V đầu tư chăm sóc đã được hưởng lợi Nh từ năm 2006 đến 2020, do đó gia đình bà H không phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho ông S, bà V*". Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 07/8/2020 thể hiện ngoài 200 cây cà phê đã suy kiệt còn 18 cây lồng mức, 05 cây sưa; 22 cây muồng; 82 cây núc nác. Tòa án sơ thẩm chỉ buộc ông S, bà V trả lại đất cho bà H mà không buộc bà H phải trả cho ông S, bà V giá trị cây trồng được tạo lập từ sau thời điểm chuyển nhượng là không đúng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2] Đối với 02 thửa đất 78, 80: Tại biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản xác định trên thửa đất 78 và 80 có nhiều loại cây trồng khác nhau. Cấp sơ thẩm buộc ông S, bà V trả hai thửa đất trên cho bà H nhưng không làm rõ tài sản trên đất do ai tạo lập để giải quyết đối với tài sản trên đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S, bà V.

[3] Việc định giá tài sản: Các đương sự có tranh chấp 03 thửa đất theo các quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp về quyền sử dụng đất". Nhưng biên bản định giá tài sản thể hiện Hội đồng định giá tổng cả 03 lô đất 78,79,80 theo giá thị trường là 9.045m^2 x 40.000đ/m^2 = 361.816.000 đồng là không đầy đủ, Hội đồng cần định giá riêng từng lô một theo giá thị trường.

[4] Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 03 thửa đất nhưng không tuyên số đo tứ cận các thửa đất là thiếu sót, khó khăn cho công tác thi hành án.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã có những vi phạm như đã phân tích ở trên mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của ông S, bà V, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 25/12/2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà Quách Thị V và ông Nguyễn Văn S. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DSST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện Cư M'gar giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị V và ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Quách Thị V và ông Nguyễn Văn S mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí DSPT đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0016601 ngày 14/01/2021 và 0016586 ngày 07/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'g, tỉnh Đăk Lăk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'g;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường