TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2018/DS-PT
Ngày: 20-9-2018.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản

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 tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Tấn Đức.

2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 66/2018/TLPT-DS ngày 13/6/2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2018/QĐ-PT ngày 13/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2018/QĐ-PT ngày 07/9/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ; Nơi cư trú: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C; nơi cư trú: Thôn Đ, xã E , huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Bà C có mặt, ông T vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T: Ông Trần Văn N; nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Bích T - Văn phòng Luật sư MT, Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N (là vợ của ông Nguyễn Tiến Đ); nơi cư trú: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền số 02/GUQ-UBND, ngày 16/3/2018), có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Bế Văn N và bà Vy Thị B; nơi cư trú: Thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.2. Ông Chử Văn T1 và bà Bùi Thị T; nơi cư trú: Thôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.3. Bà Phùng Thị L; nơi cư trú: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.4. Ông Nguyễn V; nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.5. Ông Lê Văn K; nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ; bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Về yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện và theo trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ có nội dung như sau:

Vào ngày 05/02/2004, ông Nguyễn Tiến Đ có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T một lô đất có diện tích là 350m^2, vị trí tứ cận: phía Đông giáp đất ông Bế Văn N, phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Lê Văn T, phía Bắc giáp đường đi, với giá là 16.000.000 đồng. Hai bên đã lập giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, ông Đ đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng trên thực tế, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi nhận đất ông Đ đã làm một căn nhà tạm trên đất, sau đó cho ông Bế Văn N mượn đất để sử dụng. Năm 2015, ông Đ thỏa thuận với vợ chồng ông T và bà C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày để làm thủ tục tách thửa và sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, nếu sau 15 ngày không trả thì mỗi ngày phải chịu phạt 300.000

đồng, ông Đ đã đặt cọc cho ông T, bà C số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó ông Đ tự viết, ký và kê khai đứng tên ông Lê Văn T để tách thửa đã nhận chuyển nhượng thành thửa số 256, tờ bản đồ số 45, diện tích 350m^2 và chuyển đổi 60m^2 từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư và nộp 76.770.000 đồng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi đã tách thửa đất đứng tên ông T, ông Đ yêu cầu ông T, bà C ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để ông Đ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông T bà C không thực hiện, nên phát sinh tranh chấp.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả số tiền 50.000.000 đồng, mà ông đã giao cho vợ chồng ông T khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà Nguyễn Thị N (vợ ông Đ) có đơn thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 giữa ông Đ với ông T, đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc vợ chồng ông T, bà C trả lại số tiền là 126.770.000 đồng, gồm số tiền 50.000.000 đồng đã giao khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 76.770.000 đồng. Còn đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C buộc ông trả số tiền 234.000.000 đồng và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý trả số tiền 234.000.000 đồng, vì yêu cầu này không đúng pháp luật. Ông Đ xác định mặc dù giấy sang nhượng đất không ghi rõ diện tích thuộc đất thửa và tờ bản đồ nào, nhưng căn cứ vào vị trí tứ cận và sơ đồ lô đất được thể hiện trên giấy sang nhượng, thì diện tích đất ông nhận chuyển thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45, nay là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45, đồng thời ông cũng đã nhận đất sử dụng từ năm 2004 cho đến nay và phía ông T cũng không có ý kiến gì. Do đó, việc ông T, bà C cho rằng diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51 (thửa đất phía sau thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45), là không đúng.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T là ông Trần Văn N trình bày có nội dung như sau:

Ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Đ diện tích đất là 350m^2 theo Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 05/02/2004, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, huyện K với giá là 16.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, nhưng chưa giao đất, vị trí lô đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51. Đến ngày 27/01/2015, ông Đ có đưa cho ông T, bà C số tiền

50.000.000 đồng để làm tin và mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586xxx cấp ngày 22/01/2015 mang tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C, để làm thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng, sau đó hai bên sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó ông Đ đã làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất không đúng với thửa đất đã chuyển nhượng, cụ thể ông Đ đã làm thủ tục tách diện tích đất là 350m^2 thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa 255, tờ bản đồ số 45), trong khi diện tích chuyển nhượng là thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 51. Do đó ông T, bà C không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, đồng thời việc ông Đ tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng 60m^2 từ đất nông nghiệp sang đất ở là không được sự đồng ý của ông T, bà C. Riêng lô đất mà hiện nay ông Đ đang sử dụng, trên đất có một căn nhà xây tạm thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45), đây là diện tích đất mà vợ chồng ông T, bà C cho ông Đ mượn sử dụng, chứ không phải là lô đất chuyển nhượng.

Ông T và bà C xác định việc ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả theo pháp luật, thì ông T và bà C đồng ý. Đồng thời chấp nhận trả lại số tiền nhận làm tin khi cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả 76.770.000 đồng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất, vì việc chuyển mục đích sử dụng đất thì ông T, bà C không biết và không có nhu cầu sử dụng đất ở.

Ngoài ra ông T, bà C có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu ông Đ phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586xxx cấp ngày 22/01/2015, đã mượn khi tách thửa và yêu cầu ông Đ phải bồi thường thiệt hại 234.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo thỏa thuận ông Đ chỉ mượn trong 15 ngày và nếu quá hạn thì mỗi ngày phải chịu phạt là 300.000 đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K là ông Trần Minh T trình bày có nội dung như sau:

Vào thời điểm năm 2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K có tiếp nhận hồ sơ tách thửa đứng tên ông Lê Văn T, căn cứ vào hồ sơ tách thửa của đương sự, đã có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện K đã tiến hành tách thửa đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 45 và tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện K chuyển đổi mục đích sử dụng 60m^2 từ đất nông nghiệp sang ở. Việc tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất là đúng trình tự theo quy định của pháp luật, nay hai bên có tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng trình bày có nội dung như sau:

- Ông Bế Văn N và bà Vy Thị B trình bày: Năm 2004, vợ chồng ông N, bà B có nhận chuyển nhượng của ông T, bà C (cùng với thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T) một lô đất có diện tích 350m^2, diện tích đất nhận chuyển nhượng nằm trong phần đất có diện tích là 13.935m^2 thuộc thửa đất số 108, hai bên có lập giấy sang nhượng đất, có vẽ sơ đồ hiện trạng lô đất và có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Tiến Đ nhận chuyển nhượng của ông T; phía Nam giáp đất của ông Lê Văn T và phía Bắc giáp đường đi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N đã xây nhà tạm từ năm 2004 để sử dụng. Năm 2005, do khó khăn nên ông N đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho vợ chồng ông Chử Văn T1 và bà Bùi Thị T, việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay và có xác nhận của Ban tự quản thôn Đ. Đồng thời, năm 2006 ông N, bà B có mượn của ông Đ thửa đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T, bà C để sử dụng cho đến nay. Ông N và bà B xác định lô đất của ông, bà và đất của ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T liền kề nhau và thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45, nay là thửa 255, tờ bản đồ số 45. Việc bà C và ông T cho rằng đất của ông N và ông Đ nhận chuyển nhượng thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 là không đúng thực tế, vì ông N và ông Đ nhận chuyển nhượng đất cùng một thời điểm, hiện trạng đất nhận chuyển nhượng có vẽ sơ đồ cụ thể, có cạnh phía Bắc giáp đường liên xã và ông N, ông Đ đã nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

- Ông Chử Văn T1 và bà Bùi Thị T trình bày: Năm 2005 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông N thửa đất mà trước đây ông N nhận chuyển nhượng của ông T. Ông, bà đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì với ai và phía vợ chồng ông T cũng không có ý kiến gì. Còn việc tranh chấp đất đai giữa ông Đ với ông T như thế nào thì ông T1 và bà T không biết và không liên quan, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản tự khai ngày 25/01/2018, bà Phùng Thị L trình bày: Gia đình bà có thửa đất giáp ranh với thửa đất nhà ông Đ và ông T. Hiện nay, ông Đ đang sử dụng thửa đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T, ngoài ra bà không biết nội dung gì khác nên bà có đơn từ chối tham gia tố tụng.

- Ông Nguyễn V trình bày: Ông V là em ruột của bà Nguyễn Thị C, vào năm 2004 ông V chứng kiến việc ông Lê Văn T chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất có diện tích 350m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông N, phía Tây giáp đất bà L, phía Nam giáp đất của ông T, phía Bắc giáp đường đi với giá 16.000.000

đồng. Lô đất mà hai bên chuyển nhượng là phần diện tích đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ 51 và nằm phía sau thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45.

- Ông Lê Văn K trình bày: Vào năm 2004, ông K là Trưởng thôn Đ, xã E và ông có xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ. Ông K khẳng định thửa đất ông Đ nhận chuyển nhượng có một chiều tiếp giáp với đường liên xã, theo như sơ đồ thể hiện trong giấy sang nhượng đất của hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 158; 165; 166; 227; 229; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 121; 122; 123; 124; 127; 137; 401; 410; 411; 689; 692; 697; 698; 699; 700; 701 và Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ các điều 188; 191 của Luật đất đai;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ.

+ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) lập ngày 05/02/2004 giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ.

- Buộc ông Lê Văn T, Nguyễn Thị C trả cho ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị N số tiền 126.770.000 đồng (Tiền thuế: 76.770.000đ, tiền cọc 50.000.000đ).

+ Buộc ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C diện tích đất 350m^2, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Bế Văn N dài 35m, phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L dài 35m, phía Nam giáp đất ông Lê Văn T, Nguyễn Thị C rộng 10m, phía Bắc giáp đường đi rộng 10m. Tài sản trên đất gồm 110 cây cà phê (100 cây cà phê vối kinh doanh, 15 cây cà phê chè kinh doanh). Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N số tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do hủy hợp đồng là 42.344.700đ.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ trả số tiền 234.000.000đ, do vi phạm hợp đồng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C, buộc ông

Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số hiệu BN 586xxx, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C vào ngày 22/01/2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C phải chịu 6.600.000đ. Trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 3.000.000 đ sau khi thu được của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C. Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C còn phải nộp bổ sung số tiền 3.000.000đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C phải chịu 20.455.735 đồng. Khấu trừ 5.850.000 đồng theo Biên lai số AA/2014/0043355 ngày 28/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C còn tiếp tục phải nộp 14.605.735 đồng. Trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ 1.919.000 đồng tiền tạm ứng theo Biên lai số AA/2017/0002385 ngày 29/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/5/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với Bản án sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng về việc tuyên buộc ông và bà Nguyễn Thị N trả diện tích đất 350m^2 tại thửa 13 tờ bản đồ 51, là không đúng, vì lô đất đó sai so với thực tế lô đất ông đã mua, lô đất thực tế ông nhận chuyển nhượng là tại thửa 255 tờ bản đồ 45; đồng thời bản án sơ thẩm không đưa phần giá trị căn nhà còn lại là 10.000.000 đồng đã định giá trước đó, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ngày 07/5/2018, bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông bà trả số tiền 76.770.000 đồng cho ông Đ và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông bà rút lại đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ trả số tiền 234.000.000 đồng và không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đồng thời thay đổi nội dung phần kháng cáo là không rút yêu cầu khởi kiện về số tiền 234.000.000 đồng, mà vẫn yêu cầu ông Đ, bà N phải trả số tiền này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại

phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện lô đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 350m^2 thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45, nay đã tách thành thửa 256, tờ bản đồ số 45. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là diện tích đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51, là không đúng diện tích đất hai bên chuyển nhượng. Dẫn đến đã giải quyết hậu quả không đúng khi tuyên bố khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi của đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ khai: Ngày 05/02/2004 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T 350m^2 đất tại thôn Đ, xã E, huyện K. Cùng thời điểm này, thì ông Bế Văn N cũng nhận chuyển nhượng của ông T 01 lô đất bên cạnh lô đất mà ông Đ đã nhận chuyển nhượng, lô đất ông Đ nhận chuyển nhượng có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Bế Văn N, phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T, phía Bắc giáp đường đi liên xã; khi chuyển nhượng thì đã giao tiền đầy đủ và giao đất trên thực địa, nên ông Đ đã làm nhà căn nhà tạm trên đất, nhưng chưa có điều kiện và nhu cầu nên chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên. Còn phía bị đơn ông T, bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng thừa nhận vào ngày 05/02/2004, ông T và bà C có chuyển nhượng đất cho ông Đ và ông N, mỗi người 350m^2 đất. Việc chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong, các bên đã nhận tiền, giao đất, nhưng ông Đ chưa nhận đất sử dụng. Đến năm 2015 thì ông Đ nói tách thửa để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên phía ông T, bà C đã cho ông Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa, nhưng ông Đ đã tách không đúng thửa đất đã nhận chuyển nhượng, nên đã không ký lại hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên. Như vậy, lời khai của nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn nhau về vị trí thửa đất chuyển nhượng tại hai thửa đất khác nhau.

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo Giấy sang nhượng đất ngày 05/02/2004, giữa bên sang nhượng là ông Lê Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến Đ, thì ông Nguyễn Tiến Đ nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T 01 lô đất diện tích 350m^2, sơ đồ lô đất thể hiện trong giấy sang nhượng như sau: Phía Bắc giáp đường đi; phía Đông giáp lô đất của ông N; phía Tây giáp đất bà L; phía Nam giáp đất còn lại của ông T (lô đất cách chợ 700 mét), ông Đ đã nhận đất và có làm một căn nhà xây nhỏ trên đất. Đồng thời, cùng ngày 05/02/2004, ông T cũng chuyển nhượng cho ông Bế Văn N 01 lô đất có diện tích 350m^2 và theo sơ đồ lô đất thể hiện tại giấy sang nhượng thì phía Tây của lô đất giáp đất của ông Đ, phía Bắc giáp đường đi và phía Nam giáp đất rẫy của ông T. Như vậy lô đất của ông Đ nhận chuyển nhượng nằm giáp với đất của ông Bế Văn N về phía Đông và phía Tây giáp đất của bà Phùng Thị L. Mặc dù giấy sang nhượng đất ngày 05/02/2004 không ghi vị trí lô đất sang nhượng thuộc thửa đất nào và tờ bản đồ số bao nhiêu, nhưng căn cứ vào sơ đồ, vị trí lô đất được thể hiện trong giấy sang nhượng đất của cả ông Đ và ông N, và đối chiếu với hiện trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T, thì thấy diện tích đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng là thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45 (hiện nay là thửa 255, tờ bản đồ số 45) và thửa đất này nằm phía trên thửa 13, tờ bản đồ 51. Đồng thời, theo trích lục bản đồ thì thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45 có mặt phía Bắc giáp đường đi liên xã và hoàn toàn phù hợp với diện tích đất chuyển nhượng theo trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ. Sau khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà C để làm thủ tục tách thửa, thì diện tích đất 350m^2 mà ông Đ nhận chuyển nhượng đã tách thành thửa số 256, tờ bản đồ số 45 đứng tên ông Lê Văn T.

[2.2] Lời khai của người làm chứng bà Phùng Thị L xác định: Ông Đ và ông N đã đến làm nhà ở tại vị trí đất hiện tại (thuộc thửa 255 tờ bản đồ 45) từ năm 2004 đến nay giáp với đất của bà, trong khi thửa đất của bà Lộc giáp với thửa đất số 255 của ông Lê Văn T. Ông Lê Văn K (đại diện ban tự quản thôn Đ), là người xác nhận vào giấy sang nhượng đất đã khẳng định thửa đất ông Đ nhận chuyển nhượng có một chiều tiếp giáp với đường liên xã, theo như sơ đồ thể hiện trong giấy sang nhượng đất của hai bên. Đồng thời theo sơ đồ thửa đất thể hiện trong giấy chuyển nhượng ngày 05/02/2004, thì vị trí đất ông Đ nhận chuyển nhượng cách chợ 700m, phía Đông có con đường đi xuống lô (rẫy), là hoàn toàn phù hợp với hiện trạng lô đất mà ông Đ đang quản lý, sử dụng và sau khi nhận chuyển nhượng, thì ông Đ đã nhận đất và sử dụng từ đó đến nay, nhưng phía ông T và bà C vẫn không có ý kiến gì. Mặt khác, tại các lời khai ban đầu, bị đơn bà C cũng thừa

nhận lô đất bán cho ông Đ là lô đất mặt đường, liền kề với ông N; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2015 (bút lục số 42) và biên bản định giá ngày 24/4/2015 (bút lục số 43, 44), Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và định giá đối với lô đất tranh chấp có diện tích 350m^2, tại thửa số 256, tờ bản đồ số 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586xxx cấp ngày 22/01/2015 mang tên hộ ông Lê Văn T, thì bị đơn ông T và bà C có tham gia và không có ý kiến gì về lô đất tranh chấp, mà chỉ không đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định giá. Sau đó, trong quá trình giải quyết vụ án ở các giai đoạn tiếp theo, thì bị đơn mới thay đổi ý kiến và cho rằng lô đất tranh chấp thuộc thửa số 13, tờ bản đồ 51 (thửa đất nằm phía trong của thửa 255, tờ bản đồ số 45).

[2.3] Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị C cho rằng lô đất hiện nay ông Đ đang sử dụng (thửa số 256, tờ bản đồ số 45), là do bà C và ông T cho ông Đ mượn để sử dụng, chứ không phải lô đất chuyển nhượng, nhưng bà C và ông T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Từ những phân tích và nhận định trên, căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 05/02/2004 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở khẳng định diện tích đất 350m^2, mà ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Đ là thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 519xxx do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/11/2001, đứng tên hộ Lê Văn T, hiện nay diện tích đất 350m^2 này đã được tách thành thửa số 256, tờ bản đồ số 45. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại xác định diện tích 350m^2 đất mà ông T chuyển nhượng cho ông Đ thuộc thửa số 13 tờ bản đồ 51, là không đúng với thực tế phần đất chuyển nhượng. Do bản án sơ thẩm đã xác định vị trí đất chuyển nhượng không đúng, nên việc giải quyết vụ án và giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn có một số sai sót khi tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ, cụ thể là: Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Đ phải trả lại cho ông T bà C 350m^2 đất tại thửa đất số 13 tờ bản đồ 51, trong khi nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất này ông T, bà C đang quản lý, sử dụng và ông Đ chưa nhận đất; đối với số tài sản trên đất gồm 115 cây cà phê (100 cây cà phê vối kinh doanh, 15 cây cà phê chè kinh doanh), cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định số cây cà phê này là do ông T, bà C trồng và hiện đang chăm sóc, chứ không phải là tài sản của ông Đ, nhưng bản án lại buộc ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N số tiền giá trị quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất do hủy hợp đồng là 42.344.700 đồng, là mâu thuẫn và không đúng.

Như vậy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và toàn diện, xác định đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 (diện tích đất chuyển nhượng) giữa ông Nguyễn Tiến Đ và ông Lê Văn T không đúng, dẫn đến việc giải quyết vụ án và giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu là không đúng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, là đúng đắn.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ, nên sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy và kháng cáo được chấp nhận, nên ông Nguyễn Tiến Đ và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C số tiền tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C.

Tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST, ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Krông Năng để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí

dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0002595 ngày 15/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Lê Văn T 300.000 đồng và bà Nguyễn Thị C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0002574 ngày 07/5/2018 và AA/2017/0002573 ngày 07/5/2018 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
-.....;
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trương Công Bình