TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 31/2017/DS-PT
Ngày 05-7-2017
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Lê Quốc Hương

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Mã Thị Kỳ là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa***: Bà Hồ Thị Hương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 23-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 23/QĐPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tống Thị Bạch T; địa chỉ: Thôn 9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương K; địa chỉ: Thôn 9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

2.2. Ông Phan Văn C; địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.3. Ông Đoàn Hùng Th; địa chỉ: Thôn 8, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Ngọc T; địa chỉ: Thôn 9, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tống Thị Bạch T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23-01-2013, bổ sung ngày 12-11-2015 và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Năm 2002 bà T và ông T nhận chuyển nhượng của ông Đinh M trú tại thôn 17 xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Lăk cũ (nay là tỉnh Đăk Nông) thửa đất có nguồn gốc đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đứng tên ông Dương K (trước đó ông K chuyển nhượng cho ông P và ông P chuyển nhượng cho ông M). Sau đó, ông T yêu cầu ông M để ông K đứng tên trong hợp đồng với mục đích hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) và được ông M, ông K đồng ý.

Ngày 28-12-2002, ông K và bà T (vợ ông T) ký hợp đồng CNQSDĐ thửa số 171, tờ bản đồ số 9, diện tích 335m^2, được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã N xác nhận. Sau đó, ông Đoàn Hùng Th là cán bộ địa chính xã N cùng ông K và ông T đi kiểm tra thực địa thì ông Th phát hiện GCNQSDĐ thửa 51a, tờ bản đồ số 9 đã cấp cho ông K không đúng thửa đất thực tế ông K đang sử dụng mà thuộc quyền sử dụng của ông Trương Công Kh. Lúc này, ông Th tiến hành lập biên bản thu hồi GCNQSDĐ thửa 51a, tờ bản đồ số 9 đã cấp cho ông Dương K để nộp cho UBND huyện Đ giải quyết theo thẩm quyền.

Năm 2003 ông Phan Văn C là cán bộ Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện Đ được tăng cường đến xã N. Quá trình cấp GCNQSDĐ thửa đất số 171, tờ bản đồ số 9 cho bà Tống Thị Bạch T, ông C kiểm tra bản đồ không thấy ghi nhận thửa đất số 171 nên đã chỉnh lý lại thành thửa đất số 173. Ngày 10-3-2004, ông K nhờ ông C làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T. Sau đó, ông C đã hợp thức hóa thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T bằng "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" mang tên ông Lê Ngọc T đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 9, diện tích 315m^2. Đến ngày 30-11-2004 ông T được cấp GCNQSDĐ số: Q729019, thửa 173, tờ bản đồ số 9, diện tích 315m^2. Đầu năm 2006 ông K giao GCNQSDĐ trên cho ông T, khi ông T tiến hành làm nhà trên thửa đất số 173, tờ bản đồ số 9 thì phát sinh tranh chấp với ông Trương Công Kh, do đó bà T khởi kiện yêu cầu ông K thực hiện theo đúng hợp đồng CNQSDĐ ngày 28-12-2002 đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 9, diện tích 335m^2 đồng thời yêu cầu ông Phan Văn C, ông Đoàn Hùng Th và ông Dương K liên đới bồi thường thiệt hại do làm sai lệch hồ sơ và quyền lợi 10 năm đi kiện với số tiền 120.000.000 đồng.

Ông Dương K trình bày: Ông chỉ là người hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng giúp ông M, do đó ông không chấp nhận yêu cầu của bà T. Ông Th trình bày: Việc ông C chỉnh lý thửa đất số 173 ông không biết nên ông không chấp nhận yêu cầu của bà T. Ông C thừa nhận có sai sót khi ông K nhờ nên ông đã ký thay ông T đối với thủ tục cấp cấp GCNQSDĐ số: Q729019, thửa 173, tờ bản đồ số 9, diện tích 315m^2 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bản án số: 01/2017/DS-ST ngày 23-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 388, Điều 697 của Bộ luật Dân sự: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị Bạch T. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24-01-2017, bà Tống Thị Bạch T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa P thẩm các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 23-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1.Thực tế ông Lê Ngọc T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M và trực tiếp giao tiền cho ông M. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông M là người làm chứng trong vụ án là không đúng mà phải xác định ông M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1.2. Biên bản xem xét thẩm định (bút lục 292) không ghi rõ kết quả xem xét thẩm định, mô tả rõ hiện trường (cụ thể từng thửa đất đã đo đạc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo đạc theo thực tế sử dụng) là không đúng theo khoản 2 Điều 101 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Dương K thực hiện theo hợp đồng CNQSDĐ đã ký với bà T ngày 28-12- 2002, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28-12-2002 thể hiện nội dung ông Dương K chuyển nhượng đất cho bà Tống Thị Bạch T, song người ký hợp đồng là ông T, do vậy không xác định được ý chí của người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng có tự nguyện hay không là vi phạm quy định tại điểm a.2, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể: "*Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện*". Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng, thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ đã vi phạm về điều kiện công nhận hợp

đồng CNQSDĐ quy định tại điểm a.4, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP: "*Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003*".

2.2. Lời khai của ông Lâm Trí H (bút lục 180) và các chứng cứ khác đã thu thập lưu hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông K nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông H có phía Tây giáp Quốc lộ 14 (viết tắt QL14) là 30m. Lời khai của ông Nguyễn Văn Ng (bút lục số 241) xác định có đổi một phần diện tích đất cho ông K nhưng không nhớ rõ phía giáp QL14 là bao nhiêu mét. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông K để xác định diện tích đất ông Ng đổi cho ông K vào năm 1993-1994 phía giáp QL14 có chiều rộng 15m là chưa có căn cứ. Do đó, để có cơ sở để kết luận diện tích ông Ng đổi cho ông K có phía giáp QL14 là bao nhiêu mét cần phải xác định ranh giới đất ông H đã chuyển nhượng cho ông K và ranh giới đất ông Ng đã đổi cho ông K.

2.3. Tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 05-11-1995 giữa ông Dương K và ông Nguyễn S có xác nhận của UBND xã N (bút lục 255) thể hiện tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Kh, phía Tây giáp QL14 là 15m, phía Bắc (hướng đi K) giáp đất ông Th 70m, phía Nam (hướng đi G) giáp đất ông K. Mặt khác, biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn P (bút lục số 90); "Giấy sang nhượng đất" giữa ông K và ông P (bút lục số 60); biên bản hòa giải ngày 25-8-2015 do Tòa án nhân dân huyện Đ lập (bút lục 191) đều xác định diện tích đất ông K chuyển nhượng cho ông P có tứ cận: Phía Tây giáp QL14 là 07m, phía Bắc (hướng đi K) giáp đất ông S 40m, phía Nam (hướng đi G) giáp đất ông K, phía Đông giáp đất ông Kh (Diện tích đất này năm 1999 ông P chuyển nhượng cho ông M, đến năm 2002 ông M chuyển nhượng cho ông T). Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-8-2016 (bút lục 261) và kết quả thẩm định ngày 10-01-2017 (bút lục 291), thực tế như sau: Diện tích đất ông S chuyển nhượng cho ông Th1 có phía giáp QL 14 là 05m, phía Bắc giáp đất ông Th2, phía Nam giáp đất bà Q; tiếp theo là đất ông K chuyển nhượng cho bà Q có phía giáp QL14 là 10m, phía Bắc giáp đất ông Th1; kế tiếp là diện tích ông S chuyển nhượng cho ông Lương Mậu X (sau đó ông X chuyển nhượng cho bà H) có phía giáp QL14 là 10 m, phía Bắc giáp đất bà Q; tiếp đến là thửa đất 173 cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Ngọc T có phía Tây giáp QL 14, phía Bắc giáp đất bà H và phía Nam và phía Đông giáp đất ông Kh. Như vậy, vị trí thửa đất số 173, tờ bản đồ số 9, diện tích 315m^2 đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T không đúng vị trí như các bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng.

[3]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử kết luận: Bản án sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 23-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đánh giá hợp đồng CNQSDĐ ngày 28-12-2002 giữa ông K và bà T đã được thực hiện xong và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T là không đúng các quy định của pháp luật.

Trường hợp này cần phải xem xét, đánh giá thực tế ông K được sử dụng hợp pháp tổng chiều dài theo QL14 là bao nhiêu mét trước khi chuyển nhượng cho người khác và các điều kiện để công nhận hay không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hợp đồng CNQSDĐ ngày 28-12-2002 đối với thửa số 171, tờ bản đồ số 9, diện tích 335m^2 giữa ông K và bà T. Mặt khác, cần phải xem xét, đánh giá tính pháp lý đối với GCNQSDĐ số: Q729019, thửa 173, tờ bản đồ số 9, diện tích 315m^2 đã cấp cho hộ ông T ngày 30-11-2004 thì mới giải quyết toàn diện vụ án.

[4]. Đối với yêu cầu của bà T về việc buộc ông Dương K, ông Đoàn Hùng Th và ông Phan Văn C phải liên đới bồi thường thiệt hại do đã câu kết với nhau làm sai lệch hồ sơ từ thửa 171 sang thửa 173, Hội đồng xét xử xét thấy: Hành vi của ông Th và ông C nêu trên là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đã được Công an huyện Đ kết luận tại văn bản số: 89/TLĐ-CAH ngày 05-5-2011. Trường hợp bà T xác định hành vi của ông Th và ông C đã xâm phạm đến quyền lợi của mình thì yêu cầu giải quyết theo trình tự, thủ tục tố tụng hành chính khi có chứng cứ chứng minh còn thời hiệu khởi kiện. Đối với trách nhiệm bồi thường của ông K sẽ được xem xét khi đánh mức độ lỗi đối với hợp đồng CNQSDD đã được giao kết ngày 28-12-2002 giữa ông K và bà T. Riêng khoản tiền bà T yêu cầu bồi thường thiệt hại trong 10 năm theo kiện, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh những thiệt hại đối với yêu cầu đã đưa ra. Ngoài ra, bà T thực hiện việc khởi kiện là để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với nội dung yêu cầu bồi thường này của bà T là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, do bà T không nêu cụ thể đối với từng nội dung yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để quyết định đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại trong thời gian đi kiện của bà T.

[5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên tòa là chưa phù hợp, trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận thì nguyên đơn sẽ mất quyền khởi kiện và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ được pháp luật bảo vệ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Tống Thị Bạch T, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 23-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tống Thị Bạch T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà T 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:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 23-01-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc giải quyết "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn bà Tống Thị Bạch T và bị đơn ông Dương K. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm*:* Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Bà Tống Thị Bạch T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Tống Thị Bạch T số tiền 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002816 ngày 10-02-2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao TPHCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đ;
- C.C THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TLT, HS.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(*đã ký*)

Lương Đức Dương