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

Bản án số: 38/2018/DS-PT
Ngày: 08-02-2018
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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Doãn Đình Quyến
Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn
Ông Nguyễn Tấn Đức

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2017/TLPT-DS ngày 08/11/2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Toà án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2018/QĐPT-DS ngày 12/1/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đào Văn D. Sinh năm 1980
Địa chỉ: Tổ dân phố X, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Trần Tất T. Sinh năm 1980
Địa chỉ: L, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Anh T1 (giấy ủy quyền ngày 10/2/2017)
Địa chỉ: TKD, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

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

3. 1. Ông Trần Toàn T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ K.
Địa chỉ: L, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

3. 2. Bà Phạm Thị Thu H.
Địa chỉ: L, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị B1 (Có mặt), ông Huỳnh Công H1. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đội Y, Buôn S, xã CS, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

3. 4. Bà Nguyễn Thị Thu B2.

Địa chỉ: Tổ dân phố X, phường TL, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. 5. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LTH, Đắk Lắk - Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vũ N, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh LTH. (Vắng mặt)

Địa chỉ: LTH, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo bị đơn ông Trần Tất T.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Quyết định kháng nghị số 910/QĐKN-DS ngày 09/10/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đào Văn D trình bày:

Vì là chỗ bạn bè quen biết tin tưởng lẫn nhau nên vào ngày 16/09/2010 tôi và ông Trần Tất T có cùng nhau ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung 01 lô đất của gia đình ông Huỳnh Công H1 và bà Trần Thị B1, trú tại: Đội Y, Buôn S, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có diện tích 1.000m^2 (*trong đó có 100m^2 đất thổ cư*), thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 137, đã dược Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSD) đất số H 00673, ngày 22/01/2007. Giá chuyển nhượng là 430.000.000đ, theo thỏa thuận giữa tôi và ông T thì phía ông T bỏ ra 286.000.000đ, tương đương với diện tích 600m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư; còn tôi bỏ ra 144.000.000đ, tương đương 400m^2 đất, không có đất thổ cư. Vì lý do ông T có phần đất thổ cư và có diện tích nhiều hơn nên chúng tôi thỏa thuận để cho ông T là người trực tiếp đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất (*viết tắt là sổ đỏ*) khi sang tên, sau đó chúng tôi sẽ viết giấy tay với nhau về nội dung thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên khi làm thủ tục sang tên ông T đã đưa cả tên vợ ông là bà Phạm Thị Thu H vào trong bìa đỏ của chúng tôi mà tôi không biết, được một thời gian sau thì ông T và vợ sang nhượng lại cho vợ chồng anh trai ông T là ông Trần Toàn T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ K mà không có sự đồng ý của tôi.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ sự thỏa thuận giữa tôi và ông T, vì ông T đã có hành vi lừa dối, đồng thời buộc ông T phải trả lại số tiền tương ứng với diện tích đất tôi đã nhận chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác: Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Anh T1 trình bày:

Ngày 16/09/2010 ông Trần Tất T và ông Đào Văn D có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung 01 lô đất của gia đình ông Huỳnh Công H1 và bà Trần Thị B1, trú tại: Đội Y, Buôn S, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk. Lô đất có diện tích 1.000m^2 (*trong đó có 100m^2 đất thổ cư*), thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 137, đã được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận QSD đất số H 00673, ngày 22/01/2007. Giá chuyển nhượng là 430.000.000đ, theo thỏa thuận thì ông T trả 286.000.000đ, tương đương với diện tích 600m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư; còn ông D trả 144.000.000đ, tương đương 400m^2 đất, không có đất thổ cư.

Tuy nhiên trên thực tế ông D không thực hiện đúng như cam kết mà nhiều lần đến nhà ông T đòi trả đất. Mặc dù hai bên có ký hợp đồng nhưng ông D chưa giao tiền cho ông T để trả cho gia đình bà B1, ông H1. Toàn bộ số tiền 430.000.000đ là tiền của ông T đứng ra trả, cụ thể:

- Ngày 16/9/2010 ông T đặt cọc 320.000.000đ cho bà B1, ông H1, lúc đó ông D có đi cùng và chỉ ký với tư cách là người làm chứng.

- Ngày 20/01/2011 ông T tiếp tục giao nốt số tiền 100.000.000đ còn lại và nhận sổ đỏ từ ông H1, bà B1.

Vì vậy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận và trả lại tiền theo giá thị trường là không có căn cứ, bị đơn không chấp nhận, bởi vì ông D không chứng minh được việc ông đã giao cho ông T1 số 144.000.000đ để trả cho vợ chồng bà B1, ông H1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Toàn T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ K tại bản tự khai trình bày:

Tôi và ông Trần Tất T có quan hệ là là anh em ruột trong gia đình, nên vào ngày 26/7/2012 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Trần Tất T và bà Phạm Thị Thu H 01 thửa đất có diện tích là 1.000m^2, thửa số 178, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại Đội Y, Buôn S, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk. Khi vợ chồng tôi ký kết hợp đồng thì thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Trần Tất T và bà Phạm Thị Thu H. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi đã làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất này và sang tên vợ chồng ông theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 291910, thửa số 178, tờ bản đồ 27, diện tích là 1064m^2, trong đó có 75m^2 đất ở, do UBND huyện CM cấp ngày 26/7/2012, sau này vợ chồng tôi đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LTH, Đăk Lăk.

Việc ông Đào Văn D cho rằng có góp tiền mua chung thửa đất mà vợ chồng ông Thuận đã chuyển nhượng, tôi hoàn toàn không biết. Nay xảy ra tranh chấp chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định, vợ chồng tôi không liên quan đến việc này.

2/ Bà Trần Thị B1 và ông Huỳnh Công H1 trình bày:

Tôi không nhớ rõ ngày, nhưng vào tháng 09/2010 vợ chồng tôi có thống nhất chuyển nhượng cho ông Đào Văn D 01 lô đất tại: Đội Y, Buôn S, huyện CM. Lô đất có diện tích 1.000m^2 (*trong đó có 100m^2 đất thổ cư*), là một phần trong tổng diện tích 1.637m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 137, đã được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận QSD đất số H 00673, ngày 22/01/2007, đứng tên hộ ông Huỳnh Công H1 và bà Trần Thị B1. Ông D đặt cọc cho vợ chồng tôi trước 20.000.000đ; sau đó ông D có dẫn theo ông T đến nói là hai người góp tiền mua chung, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 430.000.000đ. Trong đó người mua đưa trước 320.000.000đ (*bao gồm cả khoản tiền đặt cọc 20.000.000đ mà anh Dương đã đặt cọc*); số tiền còn lại hẹn khi nào làm xong giấy tờ sang tên đổi chủ thì sẽ trả đủ. Khi sang nhượng hai bên có làm hợp đồng vợ chồng tôi ký, ông D và ông T cùng ký và có xác nhận của UBND xã CS, huyện CM vào ngày 19/09/2009. Số tiền 100.000.000đ còn lại thì vào ngày 20/01/2011 ông T đến trả, lúc đó sổ đỏ tôi đã sang tên cho vợ chồng ông Trần Tất T.

Quá trình giao dịch tôi có chứng kiến việc ông D và ông T nói là cùng nhau mua đất của tôi và có thỏa thuận giá là 430.000.000đ và gia đình tôi đã nhận đủ, lúc giao số tiền 300.000.000đ thì cả ông D và ông T cùng giao, 100.000.000đ còn lại thì sau này chỉ một mình ông T trả. Trước đó ông D, ông T nói gia đình tôi bớt 10.000.000đ, chỉ còn lại 420.000.000đ. Khi ký hợp đồng giữa ông D và ông T có thỏa thuận là để cho phía ông T đứng tên trong sổ đỏ cho tiện. Vì trước đó ông T và ông D thỏa thuận để một mình ông T đứng tên trong giấy chứng nhận QSD nên sau này vợ chồng tôi có ký lại 01 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (*không có ghi ngày tháng năm*) với ông Trần Tất T và bà Phạm Thị Thu H để thuận tiện cho việc tách thửa, sang tên giấy chứng nhận QSD đất.

Sau khi ký hợp đồng chúng tôi không tiến hành đo thực địa, bàn giao đất, chỉ biết trong sổ đỏ có bao nhiêu thì chúng tôi chuyển nhượng bấy nhiêu. Sau này việc phần chia ranh giới là do ông D, ông T thực hiện, chúng tôi không biết, được một thời gian tôi thấy ông D đến xây dựng hàng rào diện tích đất 400m^2 đất mà ông D đã mua.

Đối với thỏa thuận trong hợp đồng là 100m^2 đất thổ cư, nhưng khi làm giấy chứng nhận QSD đất cán bộ địa chính nói là 75m^2 tách vẫn được nên tôi có nói với ông D và ông T và cả hai người cùng đồng ý chỉ lấy 75m^2 đất thổ cư.

Nay xảy ra tranh chấp giữa ông D và ông T, chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

3/ Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LTH, Đăk Lăk ông Lê Vũ N trình bày:

Ngày 10/2/2013 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh LTH, Đắk Lắk có ký hợp đồng tín dụng số 5200LAV20131215 với vợ chồng ông Trần Toàn T2 và bà Phạm Thị Mỹ K để cho vay số tiền là

400.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất là 13%/năm. Để đảm bảo cho khoản nợ này ông T2, bà K đã thế chấp cho ngân hàng 01 thửa đất có Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 291910, thửa số 178, tờ bản đồ 27, diện tích là 1.064m^2, tọa lạc đội Y, Buôn S, huyện CM do UBND huyện CM cấp ngày 26/7/2012 đứng tên ông Trần Toàn T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ K. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên chúng tôi đã khởi kiện ra Tòa án để giải quyết, hiện tại đang trong giai đoạn thi hành án. Đối với vụ án tranh chấp do Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thụ lý giải quyết chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4/ Bà Nguyễn Thị Thu B2 trình bày:

Tôi là vợ của anh Đào Văn D, vào ngày 16/09/2010 chồng tôi và ông Trần Tất T có cùng nhau ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung 01 lô đất của gia đình ông Huỳnh Công H1 và bà Trần Thị B1, trú tại: Đội Y, Buôn S, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk. Quá trình hai bên thỏa thuận như thế nào là do chồng tôi trực tiếp tham gia và quyết định, tôi không biết. Nay ông T tự ý chuyển nhượng lô đất mua chung với chồng tôi cho người khác là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên, gây thiệt hại cho gia đình tôi. Vì vậy tôi nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 33/2017/DS-ST ngày 15-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 159; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 122; 124; 132; 134; 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I, Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn D.

Hủy thỏa thuận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 19/6/2010 giữa ông Đào Văn D, ông Trần Tất T và bà Trần Thị B1, ông Huỳnh Công H1.

Buộc ông Trần Tất T phải trả lại và bồi thường cho ông Đào Văn D số tiền chênh lệch về giá tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/9/2017, bị đơn ông ông Trần Tất T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 09/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quyết định kháng nghị số 910/QĐKNPT-P9 kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Về phần thủ tục tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, 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 nhận thấy cấp sơ thẩm không căn cứ vào diện tích đất thực tế để xác định giá trị thửa đất là không đúng, vì theo biên bản thẩm định tại chỗ phần đất mà ông D rào là 333,45 m2 (sau khi đã trừ đường đi), nhưng cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả cho ông D 400m2 đất theo giá trị thực tế là không đúng. Việc ông D tự đi xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã mà không có mặt ông T, cấp sơ thẩm không đưa UBND xã vào tham gia tố tụng là vi phạm điều 68 BLTTDS, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do vậy căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự số 33/2017/DSST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xửu phú thẩm nhận định:

[1] Ngày 16/09/2010, ông Đào Văn D và ông Trần Tất T có thỏa thuận ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung 01 lô đất của gia đình ông Huỳnh Công H1 và bà Trần Thị B1 lô đất có diện tích 1.000m^2, thuộc thửa số 178, tờ bản đồ 137, đã dược UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00673, ngày 22/01/2007. Hợp đồng có xác nhận của UBND xã CS ngày 19/9/2011. Giá chuyển nhượng là 430.000.000đ. Theo thỏa thuận, ông T trả 286.000.000đ, tương đương với diện tích 600m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư; còn ông D bỏ ra 144.000.000đ, tương đương 400m^2 đất, không có đất thổ cư. Ông T và ông D nhất trí để ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông T đã tự ý đưa cả vợ ông là bà Phạm Thị Thu H đứng tên trong giấy chứng nhận. Sau khi quyền sử dụng đất được sang tên, vợ chồng ông T đã tự ý sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất (*bao gồm cả 400m^2 đất của ông D)* cho vợ chồng anh trai là ông Trần Toàn T2 và bà Nguyễn Thị Mỹ K. Sau được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BL 291910, thửa số 178, tờ bản đồ 27, diện tích là 1.064m^2, do UBND huyện CM cấp ngày 26/7/2012 đứng tên vợ chồng ông T2, bà K. Ngày 10/2/2013 vợ chồng

ông T2 đã thế chấp diện tích đất trên để vay vốn của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh LTH, Đắk Lắk. Nay ông D khởi kiện yêu cầu hủy thỏa thuận giữa ông Đào Văn D và ông Trần Tất T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2010. Do hiện tại quyền sử dụng đất đã được sang nhượng cho người khác và đã thế chấp cho ngân hàng. Vì vậy, ông D yêu cầu ông Trần Tất T phải có nghĩa vụ bồi hoàn lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất (*400m^2*) mà ông đã nhận chuyển nhượng chung với ông T theo giá thị trường.

Xét thỏa thuận về hợp đồng sang nhượng QSD đất mà các bên xác lập vào ngày 19/6/2010 là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật, nên trong quá trình giải quyết Tòa án có ấn định thời hạn cho các đương sự để hoàn tất về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng nhưng các bên đã không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ việc tại UBND xã CS ngày 13/11/2014 ông Trần Tất T có thừa nhận ông và ông D có mua chung đất của bà B1, ông H1, sau đó ông T tự ý sang nhượng đất cho người khác là vi phạm sự thỏa thuận giữa hai bên và ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông D diện tích đất 400m^2 đất nông nghiệp mà hai người đã mua chung, mọi chi phí tách thửa do ông D chịu trách nhiệm.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định: Giữa ông Đào Văn D và ông Trần Tất T có cùng nhau ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ bà Trần Thị B1, ông Huỳnh Công H1 là có thật, hai bên có thỏa thuận để một mình ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Tuy nhiên ông T đã tự ý đưa vợ là Phạm Thị Thu H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó tự ý sang nhượng lại cho vợ chồng anh trai là Trần Toàn T2, Nguyễn Thị Mỹ K không có sự đồng ý của ông D là vi phạm sự thỏa thuận, lỗi hoàn toàn do ông T, sự vi phạm sự thỏa thuận của ông T đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của của ông D.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy thỏa thuận về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/6/2010 giữa ông Đào Văn D và ông Trần Tất T. Buộc ông T phải trả lại cho ông D số tiền 144.000.000đ và bồi thường khoản tiền chênh lệch giá theo giá trị thị trường là phù hợp với quy định tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP. Theo biên bản xác minh ngày 28/6/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm thì giá đất tại thời điểm này giao động từ 700.000.000đ đến 800.000.000đ/1sào (1.000m^2). Lấy mức giá 750.000.000đ/1.000m^2 là phù hợp (tương đương 75.000.000đ/100m^2) x 400 m^2 x 75.000.000đ/100m^2 = 300.000.000đ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa chung tiền cho bị đơn, toàn bộ số tiền mua đất là của bị đơn là không có cơ sở, vì bản thân người bán đất bà B1 trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa

phúc thẩm đều thừa nhận, ông D là người đặt cọc 20.000.000 đồng để mua đất sau đó ông D cùng ông T đến nhà bà để đưa 320.000.000 đồng, do vậy kháng cáo của bị đơn ông Trần Tất T là không có căn cứ.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc đưa ông L1 và UBND xã CS vào tham gia tố tụng: Tranh chấp giữa ông Đào Văn D và ông Trần Tất T là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong đó ông D yêu cầu hủy thỏa thuận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/6/2010 giữa ông D, ông T và vợ chồng bà B1, ông H1. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của đương sự không liên quan đến ông Phan Xuân L1 và UBND xã CS, ông L1 và UBND xã CS không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong quá trình giải quyết vụ án, nên không cần thiết phải đưa ông L1 và UBND xã CS vào tham gia tố tụng.

Đây là vụ án giải quyết tranh chấp về sự thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, không liên quan đến đất đai, các bên không tranh chấp đất, mặt khác diện tích đất được cấp là 1.064m2, con đường đi đã có từ trước, đất hiện tại không thay đổi so với ban đầu. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở.

Việc kiểm sát viên cho rằng ông D tự ý đi xác nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã mà không có mặt bị đơn ông T, do vậy đề nghị hủy bản án sơ thẩm, nhận thấy sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đều được các bên thừa nhận phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trước và sau khi có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, không có sự tranh chấp ảnh hưởng đến sự thỏa thuận của các bên. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Tất T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Tất T; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2017/DSST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 159; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 122; 124; 132; 134; 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I, Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn D.

Hủy thỏa thuận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 19/6/2010 giữa ông Đào Văn D, ông Trần Tất T và bà Trần Thị B1, ông Huỳnh Công H1.

Buộc ông Trần Tất T phải trả lại và bồi thường cho ông Đào Văn D số tiền chênh lệch về giá tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Tất T phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Đào Văn D khoản tiền 1.900.000đ (Một triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2014/0042412 ngày 08/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn D được chấp nhận nên ông Trần Tất T phải trả toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) cho ông Đào Văn D.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tất T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số AA/2017/0001759 ngày 04/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện CưM'gar;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Doãn Đình Quyến