

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2019/DS-PT
Ngày: 16 - 8 - 2019
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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 16/8/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2019/TLPT-DS ngày 28/5/2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 157/2019/QĐPT-DS ngày 23/7/2019.

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Đ (Tên gọi khác: Phạm Xuân Đ1), sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

2. Bị đơn:

- Ông Trịnh Phó T, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

- Ông Trịnh Phó Q, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Phó T, Trịnh Phó Q: Ông

Trần Trọng H, sinh năm 1972; địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2019), có mặt.

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

- Bà Đào Thị N, sinh năm 1966 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện E (Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2017), vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị V – Chức vụ: Cán bộ địa chính thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Trần Văn T1, sinh năm 1985 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị T2, chị Trịnh Thị T3, chị Trịnh Thị T4, anh Trịnh Phó T5, anh Trịnh Phó T6 (bà T2, chị T3 có mặt; chị T4, anh T5, anh T6 vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị H, chị Trịnh Thị D (đều vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn F, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

- Anh Trịnh Phó K (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, chị Trịnh Thị D, anh Trịnh Phó K: Ông Trịnh Phó Q (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2017), có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, ông Phạm Xuân Đ trình bày:*

Vào ngày 15/12/2003, ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N có làm giấy sang nhượng cho ông Trịnh Phó T và ông Trịnh Phó Q 01 lô đất có diện tích: chiều ngang 20m, chiều dài 100m. Đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi hồ G; Phía Tây giáp nhà ông Đ1; Phía Nam giáp cô L; Phía Bắc giáp đất anh Đ2. Ông Đ, bà N chuyển nhượng lô đất này với giá 500.000 đồng/m ngang mặt đường, tổng trị giá lô đất là 10.000.000 đồng. Hai bên giao đất và nhận tiền đầy đủ kể từ ngày ký. Sau khi ông Đ và bà N viết giấy xong thì đã đưa giấy này cho ông T và ông Q cầm và hẹn hôm sau (ngày 16/12/2003) ông T và

ông Q sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng trên. Nhưng hôm sau khi ông Q và ông T đến chỉ mang đến 7.000.000 đồng và xin nợ lại 3.000.000 đồng. Khi đó, ông Đ và bà N đã bớt cho ông Q 200.000 đồng nên có ghi ông Q còn nợ lại số tiền 2.800.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bằng miệng 10 ngày sau ông Q phải đã trả đủ cho ông Đ số tiền trên, ai sai phải chịu trách nhiệm. Nhưng một tháng sau, ông Đ không thấy ông Q đến trả tiền nên chưa thực hiện việc giao đất do ông Q và ông T đã vi phạm hợp đồng.

Năm 2007, ông Đ không làm bất cứ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 50, 51 nào cho ông Q và ông T. Mà ông Đ được biết ông Q và ông T đã mang hai hợp đồng viết sẵn cho bà N ký, bà N đã ký tên bà N và tự ý ký thay tên ông Đ vào hợp đồng. Đến cuối năm 2013, khi ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 50, 51 này cho ông Trần Văn T1 thì ông Đ mới biết quyền sử dụng hai thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và ông T, nên ông Đ mới làm thủ tục khởi kiện.

Tại kết luận giám định số: 175/PC54 ngày 12/12/2014 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ ký mang tên Phạm Xuân Đ dưới mục “Bên A” ở trang 3 trong 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên “Phạm Xuân Đ” trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M11 là không phải do cùng một người cùng ký ra.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, 51 ngày 18/9/2007 giữa bên chuyển nhượng ông Đ và bà N với bên nhận chuyển nhượng ông Q và ông T là vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hai hợp đồng vô hiệu trên.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Phó T, ông Trịnh Phó Q; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trịnh Phó T, ông Trịnh Phó Q – Ông Trần Trọng H trình bày:*

Vào năm 2003, ông Trịnh Phó T, ông Trịnh Phó Q chung nhau nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N một lô đất với diện tích: chiều ngang 20m, chiều dài 100m. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi hồ G; Phía Tây giáp đất nhà ông Đ1; Phía Nam giáp đất cô L; Phía Bắc giáp đất anh Đ.

Ông T và ông Q nhận chuyển nhượng lô đất này với giá 2.000.000 đồng/mét ngang. Tổng trị giá lô đất là 40.000.000 đồng. Ông T và ông Q đã trả được số tiền 37.000.000 đồng. Khi trả, các bên chỉ đưa qua tay không có lập giấy tờ biên nhận gì, ông Đ và bà N đều trực tiếp nhận số tiền này. Ông T và ông Q nợ lại 3.000.000 đồng. Ông Đ và bà N đã bớt cho ông Q 200.000 đồng nên có ghi ông Q còn nợ lại số tiền 2.800.000 đồng. Sau đó, ông T, ông Q đã trả số tiền trên, được bà N xác nhận vào giấy sang nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do nhà nước chưa có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân nên bà N đã đứng ra làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông Q. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T và ông Q làm riêng ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T 10m ngang và ông Q 10m ngang. Ngày 18/9/2007, ông T, ông Q và bà N cùng nhau lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó: 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đ và bà N với bên nhận chuyển nhượng ông T đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.030m², tại thị trấn E, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đ và bà N với bên nhận chuyển nhượng ông Q đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.030m², tại thị trấn E, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Tại thời điểm này không có mặt ông Đ. Sau đó, ông T và bà N đi làm thủ tục công chứng hai hợp đồng này. Để giảm số tiền thuế, ông T và ông Q đã ghi số tiền trong hợp đồng trên là 5.000.000 đồng, nhưng thực tế giá trị hai hợp đồng trên là 40.000.000 đồng như hợp đồng lập năm 2003. Hợp đồng năm 2007 là hợp đồng thay thế cho giấy sang nhượng năm 2003. Ông T và ông Q đã đưa cho bà N thêm số tiền 2.000.000 đồng chi phí làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, cả hai ông được UBND huyện E cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, 51 lập ngày 18/9/2007 giữa ông Đ và bà N với ông T và ông Q vô hiệu thì ông T, ông Q không chấp nhận. Nếu Tòa án tuyên hai hợp đồng trên vô hiệu thì ông Đ và bà N phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*
- Bà Đào Thị N trình bày:

Năm 2003, ông Phạm Xuân Đ làm giấy sang nhượng đất cho ông Q và ông T, bà N có ký là người thừa kế vào giấy sang nhượng đất, giá chuyển nhượng 500.000 đồng/1m mặt đường, tổng số 20m = 10 triệu đồng. Ông T và ông Q xin bớt 200.000 đồng. Nhưng khi trả tiền thì ông T và ông Q chỉ đưa 7.000.000 đồng, còn thiếu 2.800.000 đồng, do vậy ông Đ không đồng ý giao đất cho ông T và ông Q, vì trong giấy sang nhượng các bên thỏa thuận trong vòng 10 ngày sẽ trả đủ tiền mới nhận đất, ai sai phải chịu trách nhiệm. Nhưng khoảng 01 tháng sau, ông T và ông Q không giao đủ tiền để nhận đất. Ông Đ đi làm việc ở tỉnh Tuyên Quang và có nói với bà N là không bán đất cho ông T và ông Q nữa, khi nào các ông đến thì trả lại tiền. Khoảng 03 tháng sau, ông Q và ông T đến thì bà N trả tiền lại nhưng ông Q và ông T không nhận lại vì cho rằng đã mua đất rồi.

Năm 2007, ông Đ đang làm việc tại tỉnh Tuyên Quang, ông T và ông Q cầm 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã viết sẵn đến nhà bà N, nói với bà rằng: Ông Q, ông T đã làm xong thủ tục sang nhượng đất với ông Đ tại UBND thị trấn E. Tuy đất không phải của bà N nhưng vì bà N có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải ký tên cho hợp lệ và bà chỉ cần ký tên ông Đ trong hợp đồng chuyển nhượng là xong. Nếu bà N đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 50, 51 mang tên hộ ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N thì ông Q và ông T đưa cho bà N số tiền 2.000.000 đồng và trả số tiền còn thiếu 2.800.000 đồng. Bà Nhuần không phải đến ký tại UBND thị trấn E, việc còn lại Ủy ban lo. Bà Nhuần nghe theo và ký tên bà và ký thay tên ông Đ vào trong 02 hợp đồng và đưa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 50, 51 cho ông Q và ông T. Năm 2007, thực tế không có việc mua bán đất nào giữa bà N ông Đ với ông T và ông Q, vì các thửa đất này không phải của bà N. Ông Q, ông T lừa bà N ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, lỗi thuộc về ông Q và ông T nên việc tranh chấp không liên quan gì đến bà N. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện E - Ông Nguyễn Đình T trình bày:*

Ngày 25/10/2005, hộ ông Phạm Xuân Đ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43b, tờ bản đồ số 4a, thị trấn E, diện tích 26.580m², mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm. Ngày 16/02/2006, UBND huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 994794 cho hộ ông Phạm Xuân Đ. Ngày 25/9/2006, hộ ông Phạm Xuân Đ có đơn xin tách thửa đất 43b, tờ bản đồ số 4a, thị trấn E thành 07 thửa đất gồm: 48, 49, 50, 51, 52, 53 và thửa 43b. Việc tách thửa đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục và UBND huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Xuân Đ đối với 07 thửa đất được tách ra từ thửa đất 43b, tờ bản đồ số 4a, thị trấn E theo quy định.

Sau khi tách thửa đất 43b, tờ bản đồ số 4a, thành 07 thửa đất nêu trên thì hộ ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 50, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.030m² cho ông Trịnh Phó T và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.030m² cho ông Trịnh Phó Q. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập thành hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và được UBND thị trấn E chứng thực ngày 18/9/2007. Sau khi các bên thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính theo quy định, ngày 18/10/2007, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trịnh Phó T đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249044 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.030m² đất trồng cây lâu năm và ông Trịnh Phó Q đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AH 249043 ngày 18/10/2007 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.030m² đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249044 đối cho ông Trịnh Phó T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249043 cho ông Trịnh Phó Q là đúng trình tự, thủ tục quy định. Do vậy, UBND huyện E đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn E - Bà Trần Thị V trình bày:*

Vào ngày 18/9/2007, bà Đào Thị N và ông Phạm Xuân Đ có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Phó Q và Trịnh Phó T để chuyển nhượng diện tích đất cụ thể như sau: Chuyển nhượng cho ông Q thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.030m², chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.030m². Cả 02 hợp đồng trên đều được UBND thị trấn E ký chứng thực, việc ký và xác nhận 02 hợp đồng trên bà V không biết và việc tham mưu cho ông Phó chủ tịch ký xác nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng đất trên bà V không nắm rõ. Vì tại thời điểm đó, bà V chưa về công tác tại UBND thị trấn E. Nay ông Phạm Xuân Đ khởi kiện yêu cầu tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu thì UBND thị trấn E đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị T2, chị Trịnh Thị T3 trình bày:* Đồng ý với quan điểm của ông Trịnh Phó Q, Trịnh Phó T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 23/10/2018, Hội đồng xem xét thẩm định đã tiến hành đo đạc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng đất của các bên tranh chấp xác định được như sau:

- Đo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 51 thuộc tờ bản đồ số 04a, tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ ông Trịnh Phó Q xác định thửa đất có vị trí và diện tích như sau: Phía Đông giáp đường bờ hồ dài 10m; Phía Tây giáp đất nhà bà H dài 10m; Phía Nam giáp đất ông S dài 105m; Phía Bắc giáp đất ông T 105m.

- Đo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 50 thuộc tờ bản đồ số 04a, tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ ông Trịnh Phó T xác định thửa đất có vị trí và diện tích như sau: Phía Đông giáp đường bờ hồ dài 10m; Phía Tây giáp đất nhà bà H dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Q dài 105m; Phía Bắc giáp đất ông T7 dài 105m.

Kết quả đo đạc xác định diện tích của thửa đất 50, 51 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng với diện tích thực địa 1.050m² nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận kết quả là diện tích mỗi thửa đất là 1030m² là sai. Các thửa đất trên là đất trống.

- Trị giá của thửa đất số 50 thuộc tờ bản đồ số 04a, tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ ông Trịnh Phó T là: 469.350.000 đồng.

Trị giá của thửa đất số 51 thuộc tờ bản đồ số 04a, tại thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mang tên hộ ông Trịnh Phó Q là 469.350.000 đồng.

Tổng trị giá về đất đang tranh chấp giữa ông Phạm Xuân Đ với ông Trịnh Phó T và ông Trịnh Phó Q là: 938.700.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122; 127; 128, khoản 2 Điều 138, Điều 219, 223 và Điều 410 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 26, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân Đ:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007 giữa bà Đào Thị N với ông Trịnh Phó T là vô hiệu toàn bộ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007 giữa bà Đào Thị N với ông Trịnh Phó Q là vô hiệu toàn bộ.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Trịnh Phó T phải trả lại cho ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4a, diện tích 1.050m² (dài 105m, rộng 10m). Địa chỉ thửa đất tại thôn 7, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí và diện tích như sau: Phía Đông giáp đường bờ hồ dài 10m; Phía Tây giáp đất nhà bà H dài 10m; Phía Nam giáp đất ông Q dài 105m; Phía Bắc giáp đất ông T7 dài 105m.

- Buộc ông Trịnh Phó Q phải trả lại cho ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N thửa đất số 51, tờ bản đồ 4a, diện tích 1.050m² (dài 105m, rộng 10m). Địa chỉ thửa đất tại thôn 7, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí và diện tích như sau: Phía Đông giáp đường bờ hồ dài 10m; Phía Tây giáp đất nhà bà H dài 10m; Phía Nam giáp đất ông S dài 105m; Phía Bắc giáp đất ông T 105m.

- Buộc bà Đào Thị N phải bồi thường cho ông Trịnh Phó Q số tiền 229.925.000 đồng.

- Buộc bà Đào Thị N phải bồi thường cho ông Trịnh Phó T số tiền 229.925.000 đồng.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trịnh Phó T và ông Trịnh Phó Q mỗi người phải hoàn trả cho ông Phạm Xuân Đ số tiền 1.250.000 đồng.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Tòa án kiến nghị UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249044 đã cấp cho hộ ông Trịnh Phó T và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249043 đã cấp cho hộ ông Trịnh Phó Q.

Về án phí: Bà Đào Thị N phải chịu 22.394.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trịnh Phó Q và ông Trịnh Phó T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Phạm Xuân Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số 0001182 ngày 15/5/2017.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/4/2019, bị đơn ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện; các bị đơn ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T giữ nguyên đơn kháng cáo.

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

- Về phần thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Theo nội dung của án lệ 04/2016/AL được ban hành kèm Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì việc ông Phạm Xuân Đ đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, ông T với bà N vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đ là không đúng quy định của án lệ 04/2016/AL. Đồng thời cấp sơ thẩm kiến nghị UBND huyện E thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249044 đã cấp cho hộ ông T và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 249043 đã cấp cho hộ ông Q là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện

của ông Đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 19/3/2019 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các bị đơn ông Trịnh Phó T, ông Trịnh Phó Q được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ, bị đơn ông Trịnh Phó T và ông Trịnh Phó Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N thừa nhận: Vào ngày 15/12/2003, ông Phạm Xuân Đ cùng bà Đào Thị N viết giấy sang nhượng cho ông Trịnh Phó T, ông Trịnh Phó Q một lô đất với diện tích: chiều ngang 20m, chiều dài 100m, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi hồ G; Phía Tây giáp đất nhà ông Đ1; Phía Nam giáp đất cô L; Phía Bắc giáp đất anh Đ2. Ông Đ bà N giảm cho ông T và ông Q 200.000 đồng. Mặt sau của giấy sang nhượng thể hiện ông T và ông Q còn nợ 2.800.000 đồng. Sau đó, bà N xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.800.000 đồng.

Tuy giấy sang nhượng ngày 15/12/2003 không ghi rõ giá trị hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu tiền nhưng ông Đ và bà N đều xác định hợp đồng có giá 10.000.000 đồng, ông Q ông T đã trả được 7.000.000 đồng, ông bà giảm cho ông T và ông Q 200.000 đồng, sau đó, bà N đã nhận đủ số tiền 2.800.000 đồng. Như vậy, bên nhận chuyển nhượng ông T và ông Q đã thanh toán đầy đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Ông Đ và bà N đã nhận, sử dụng, không trả lại cho ông T và ông Q.

[2.2] Ngày 16/02/2006, ông Phạm Xuân Đ, bà Đào Thị N được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 25/9/2006, bà Đào Thị N có đơn xin tách thửa đối với thửa đất trên thành 07 thửa: 43b, 48, 49, 50, 51, 52, 53. Như vậy, tại thời điểm lập giấy sang nhượng ngày 15/12/2003, ông Phạm Xuân Đ và bà Đào Thị N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất trên chưa được tách thửa.

Tại buổi làm việc ngày 05/7/2019, ông Đ khai rằng không nhớ rõ vị trí thửa đất trong giấy sang nhượng là thửa đất số 49 hay thửa 50, 51; Thửa đất số 49, ông đã chuyển nhượng cho ông Đ3, ông Đ3 đã chuyển nhượng ông T7, ông T7 đang quản lý sử dụng.

Ngoài ra, tại giấy sang nhượng ngày 15/12/2003 giữa ông Đ bà N với ông T và ông Q thể hiện thửa đất chuyển nhượng có mặt đường là 20m dài 100m, có tứ cận: phía đông giáp đường đi hồ G, phía tây giáp đất ông Đ1, phía nam giáp đất cô L, phía bắc giáp anh Đ2. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2018 (bút lục số 53-54) đối với thửa đất số 50, 51 thì thửa đất số 50 thuộc quyền sử dụng ông T có tứ cận: phía đông giáp đường đi bờ hồ dài 10m, phía tây giáp đất bà H dài 10m; phía nam giáp đất ông Q dài 105m; Phía Bắc giáp đất ông T7 dài 105m. Thửa đất số 51 của ông Q có tứ cận: Phía đông giáp đường đi bờ hồ dài 10m; phía tây giáp đất bà H dài 10m; phía nam giáp đất ông S dài 105m; phía bắc giáp đất ông T 105m. Còn tại Giấy sang nhượng đất ngày 17/01/2004 giữa vợ chồng ông Đ bà N với ông Nguyễn Minh Đ3 thì thửa đất ông Đ3 nhận chuyển nhượng (sau đó chuyển nhượng cho ông T7) nay là thửa đất số 49 có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường hồ G, phía tây giáp đường mới cấm, phía bắc giáp chú Đ2, phía Nam giáp chú Q.

Như vậy, thửa đất mà ông Q, ông T nhận chuyển nhượng vào năm 2003 của ông Đ hiện nay là thửa đất số 50, 51 không phải thửa đất số 49 như ông Đ và bà N đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

[2.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2017, ông Đ khai rằng thửa đất số 50, 51 ông vẫn đang quản lý, sử dụng, trên đất có một căn nhà gỗ và ông có trồng điều vào năm 2003. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2018 thì hiện nay các thửa đất này là đất trống, không có cây trồng trên đất, phù hợp với lời khai của bị đơn ông T và ông Q. Tại buổi làm việc ngày 05/7/2019 thì ông Đ xác định rằng ông đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất 48, 49, 50, 51, 52, 53 và thửa 43b tờ bản đồ 4a cho người khác. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Đ khai rằng ông đi làm ở tỉnh Tuyên Quang từ năm 2003 đến năm 2008, nhưng ông thường xuyên về, một năm ông về từ 3-5 lần, có năm ông về khoảng 03 tháng. Do đó, việc ông cho rằng ông không biết việc chuyển nhượng đất cho ông Q và ông T là không có căn cứ. Từ năm 2003, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q và ông T đã quản lý thửa đất công khai. Quá trình sử dụng, ông Đ bà N không có ý kiến gì, giữa các bên không có tranh chấp và ông Đ cũng không làm đơn khiếu nại gì.

[2.4] Tại án lệ số 04/2016/AL được ban hành kèm Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thể hiện “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử*

dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

Ngày 18/9/2007, ông Trịnh Phó Q, Trịnh Phó T cùng với bà Đào Thị N lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có mặt ông Phạm Xuân Đ, chữ ký Phạm Xuân Đ trong hợp đồng chuyển nhượng do bà N viết ra. Tuy nhiên, ông Đ bà N đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận trong Giấy sang nhượng năm 2003; ông Đ là người viết giấy sang nhượng và cùng sử dụng số tiền trên với bà N; ông T ông Q đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất công khai; ông Đ biết và không có ý kiến phản đối gì. Do đó, có căn cứ xác định ông Đ đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và ông T.

[2.5] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân Đ, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007 giữa bà N với ông T vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007 giữa bà N với ông Q vô hiệu toàn bộ là không có cơ sở. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Phó Q, Trịnh Phó T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do không được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Xuân Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T, bà Đào Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 689; 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự 2005; án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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.

[1] Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T –

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân Đ về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Xuân Đ, bà Đào Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Phó T vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Xuân Đ, bà Đào Thị N với bên nhận chuyển nhượng ông Trịnh Phó Q vô hiệu.

[2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm Xuân Đ phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Đ đã nộp xong số tiền trên.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T, bà Đào Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2016/0001182 ngày 15/5/2017.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trịnh Phó Q, ông Trịnh Phó T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Mỗi người được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo các biên lai số AA/2017/0012554 ngày 04/4/2019 và số AA/2017/0012553 ngày 04/4/2019.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp;
- VKSND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung