

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 130/2023/DS-PT

Ngày 22/03/2023.

V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Trần Duy Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương và ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 369/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: 220/10 Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị L; địa chỉ: 29 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Quang S và bà Nguyễn Thị Quỳnh H; địa chỉ: 220/8 Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân P; địa chỉ: 122A/6 T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Như Y và ông Huỳnh Chiến T; địa chỉ: 220/8 Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H là hàng xóm với vợ chồng ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H. Vào ngày 26/3/2019, vợ chồng ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H 01 lô đất thổ cư có diện tích 5,5m x 48m với giá tiền 805.000.000 đồng, đất có các hướng tiếp giáp như sau: phía đông giáp nhà ông P dài 48m; phía tây giáp đất nhà ông S đang ở dài 48m; phía nam giáp hẻm 220 dài 5,5m, phía bắc giáp hẻm 200 dài 5,5m.

Ngày 26/3/2019 bà N, ông H đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 630.000.000 đồng, hai bên đã làm giấy tờ đặt cọc ghi giá 730.000.000 đồng với mục đích là để giảm thuế. Do khi mua bán diện tích đất trên ông S, bà H đang thế chấp ngân hàng để vay tiền nên chưa ra công chứng ngay được. Sau khi đặt cọc ông S, bà H đã trả nợ ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, hai bên đã đến phòng công chứng Đ công chứng thì phát hiện diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 160,9m² phía hẻm 200, còn lại phần đất ao phía hẻm 220 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì lẽ đó hai bên chỉ làm công chứng phần diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích ao các bên thỏa thuận viết giấy riêng.

Đối với số tiền còn lại 175.000.000 đồng, khi ra công chứng ông H, bà N đã giao đủ cho ông S, bà H, hai bên không viết giấy tờ gì. Đến ngày 22/5/2019 bà H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về đưa cho bà N, bà N mang cất. Ngày 10/7/2019 bà N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra xem để chuẩn bị xây móng nhà và công thì thấy diện tích đất còn lại không được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã đến nhà ông S yêu cầu viết giấy xác nhận phần diện tích đất đã bán còn thiếu chưa được cấp. Khi ký chỉ có ông S ký, còn bà H đau bụng không ký được, (khi nhận cọc thì bà H là người nhận tiền và ký xác nhận) sau khi ký giấy tờ, ông S lộn xuống ao chỉ chỗ cho ông H tháo nước trong ao để xây, quá trình xây dựng ông H, bà N đã đổ vật liệu xây dựng gồm: 24m³ đá hộc, 5m³ đá 4x6, 10m³ cát, 3 tấn xi măng, 75m³ đất đắp nền để xây diện tích ao là 17m x sâu 2,5m x rộng 2m. Ngày 09/4/2020 ông S đã tự ý sang phần đất đã bán cho bà N, ông S lấn chiếm chôn cọc, trồng cây. Hai bên đã xảy ra cãi vã, bà N đã làm đơn yêu cầu UBND phường E giải quyết nhưng không có kết quả.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi lấn chiếm trả lại cho bà N diện tích đất là 93,5m² (rộng 5,5m x sâu 17m thuộc hẻm 220.)

Ngày 13/7/2021, bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H có đơn yêu cầu bổ sung nội dung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà H phải tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5,5m x 17m đất có các hướng tiếp giáp: Hướng đông giáp nhà ông Phớt dài 17,11m; hướng tây giáp đất nhà ông S đang ở dài 17,04m; hướng nam giáp hẻm 220 dài 5,5m; hướng bắc giáp phần đất ông H, bà N. Với lý do diện tích trên ông S, bà H đã chuyển nhượng cho ông H, bà N vào ngày 26/3/2019 nhưng chưa sang tên đổi chủ vì ông S nói đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến nay ông S, bà H được biết diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số BA366209 cấp năm 2010 thời hạn sử dụng đến năm 2013, diện tích đất cấp 345,5m², mục đích nuôi trồng thủy sản tại thửa số 170, tờ bản số 129, địa chỉ thửa đất phường E, thành phố B

**** Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Quá trình sử dụng đất hộ gia đình ông S, bà H được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 895653 thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ 129, diện tích 898,3m², có 140m² đất ở từ năm 2014 đến tháng 3/2019 chúng tôi thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng làm ăn, phần đất ao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng thời gian cuối tháng 3/2019 gia đình ông Sa, bà H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N một lô đất có diện tích 5,50 x 29,27m = 160.9m² giá chuyển nhượng là 805.000.000 đồng. Ngày 17/4/2019 vợ chồng ông S, bà H và bà N tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Đ theo sơ đồ tách thửa đất chuyển nhượng, thuộc thửa 559, tờ bản đồ 129 trong đó có 80m² đất ở và 80,9m² đất nông nghiệp được chi nhánh văn phòng quản lý đất đai thành phố B đăng ký biến động vào ngày 17/5/2019.

Cuối năm 2019 hộ bà N có tiến hành đổ đất xây dựng, xây dựng nhà và lấn chiếm phần ao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông S, bà H, diện tích lấn chiếm chiều ngang là 5,5 x 17 = 93,5m² bà H phản đối thì được chồng là ông S cho biết là hôm uống rượu về thì chồng bà N có đưa cho một tờ giấy và ký vào có nội dung là cho luôn phần diện tích ao, tiếp giáp với 5,5m của hộ bà N kéo đến hết đất để tiếp giáp với mặt đường đi để họ vào phía đường đi này cho tiện dù miếng đất vợ chồng bà H bán cho họ đã tiếp giáp với đường liên xóm. Bà H có trao đổi việc chồng là ông S ký cho bà N diện tích ao này nhưng con ông S, bà H là cháu Huỳnh Chiến T và Huỳnh Như Y không đồng ý và bản thân bà H cũng không đồng ý việc cho diện tích ao này. Bà H và các con cũng hoàn toàn chưa ký bán hay cho gì diện tích này. Vì vậy ông S, bà H nhiều lần yêu cầu bà N không được đổ đất lấn chiếm và dừng ngay việc xây dựng bờ rào lấn chiếm diện tích ao của gia đình bà nhưng bà N vẫn cố tình xây dựng, các bên nhiều lần cãi vã tranh chấp với nhau. Đầu năm 2020 các bên tiếp tục xích

mích bà H, ông S tiến hành rào phân ao của gia đình lại và không cho hộ bà N xây dựng lấn chiếm đất của gia đình bà H, ông S nữa.

Ngày 16/4/2020, bà N viết đơn kiến nghị ra UBND phường E và các bên hòa giải nhưng không thành vì thực tế bà H, ông S và các con hoàn toàn không đồng ý bán hay cho gí phần diện tích ao của gia đình cả, ao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thể bán hay cho được.

Ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì bà Nguyễn Thị Quỳnh H và các con không đồng ý bán và đất này là đất ao chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/6/2021 ông Hà, bà N đã làm đơn bổ sung yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích đất 5,5m x 17m là không có cơ sở vì hai bên không có ký kết hợp đồng nào để chuyển nhượng diện tích đất trên, mặt khác đất ao hồ chưa được 100m² chưa được nhà nước cấp bìa đồ thì không ai được phép chuyển nhượng. Do đó, ông S, bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà, bà N.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Như Y, ông Huỳnh Chiến T trình bày***

Vào khoảng cuối tháng 3/2019 ba mẹ tôi là ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H có họp gia đình bàn với hai anh em tôi để bán 01 lô đất bên cạnh nhà ba mẹ tôi với diện tích 5,5m x 29,27m tổng diện tích là 160,9m² và mặt tiền đi ra hẻm 200 Y để lấy tiền kinh doanh và tôi đã đồng ý.

Sau một thời gian ngắn tôi được biết đã có người đồng ý mua với giá 805.000.000 đồng và đất có diện tích trên đã hoàn tất thủ tục mua bán công chứng sang tên tách bìa cho ông Hà, bà N vào ngày 17/4/2019. Đến cuối năm 2019, đầu năm 2020 thì ông H, bà N có sang nhà ba mẹ tranh cãi nhiều lần với nội dung tranh chấp phần đất mà ba mẹ anh em tôi đồng ý bán. Hai bên đã không hòa giải được. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 114/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131 Bộ luật dân sự.

- Khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H về việc ông S, bà H phải chấm dứt hành vi lấn chiếm trả lại cho bà N diện tích đất là 93,5m² (5,5m x 17,11m) và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 93,5m² (5,5m x 17,11m).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H và ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H phải trả bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H số tiền 161.216.800 đồng.

Ngày 27/8/2022, nguyên đơn ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo, nội dung: Không chấp nhận việc xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì nguyên đơn không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp, không chấp nhận chịu án phí và chi phí định giá tài sản.

Ngày 06/9/2022, bị đơn ông Huỳnh Quang S và bà Nguyễn Thị Quỳnh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 26/3/2019 vô hiệu là phù hợp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định giá trị diện tích đất đang tranh chấp 93,5m² tại thời điểm chuyển nhượng có giá trị bao nhiêu; biên bản định giá ngày 26/11/2020 xác định giá trị diện tích đất tranh chấp 89,1m² có giá thị trường 300.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế, bởi lẽ tại khu vực đất tranh chấp không có việc chuyển nhượng diện tích đất ao. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều không yêu cầu định giá lại, cũng như chưa xác định được giá trị diện tích đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng nên không có căn cứ để giải quyết vụ án. Xét thấy, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa có căn cứ để xác định giá trị đất chênh lệch để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần đơn kháng cáo

của nguyên đơn, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung:

Ngày 26/3/2019, giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Quỳnh H có lập Giấy chứng nhận tiền đặt cọc viết tay nội dung: Ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N 01 lô đất rộng 5,5m; dài 48m tại hẻm 220 Y, phường E, thành phố B với giá 730.000.000 đồng; ông H, bà N đặt cọc trước số tiền 630.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn khi nào ông S, bà H làm xong sổ đỏ 80m² đất thổ cư thì ông H, bà N sẽ trả đủ. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế được các bên thừa nhận là 805.000.000 đồng.

Ngày 17/4/2019, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 160,9m² đất (5,50m x 29,27m), nằm trong tổng diện tích 898,3m² đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 129 tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 895653 ngày 11/12/2012 cho hộ ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đ; ông H, bà N đã thanh toán đủ số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2019, được các bên thừa nhận. Ngày 22/5/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ560783 cho bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 160,9m² (Trong đó có 80m² đất ở). Đối với diện tích đất này các bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với phần diện tích đất ao còn lại 93,5m² (5,5mx17m) nguyên đơn ông Hà, bà N cho rằng do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng được. Do đó, ngày 10/7/2019, bà N lập giấy thỏa thuận có tiêu đề ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** viết tay, nội dung: Ngày 26/3/2019 ông Sáng, bà H đã chuyển nhượng cho bà N 01 thửa đất rộng 5,5m và dài 47m (theo đo đạc lại thực tế); phía trước nối liền hẻm 220 Y; phía sau nối liền hẻm 200 Y, thửa đất số 559, tờ bản đồ số 129; và được ông Huỳnh Quang S ký nhận. Bị đơn ông Sáng, bà H cho rằng không chuyển nhượng diện tích đất này cho nguyên đơn.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 93,5m² và

kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H cho rằng không chuyển nhượng diện tích đất trên, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Ngày 26/3/2019, giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Quỳnh H mới chỉ lập Giấy chứng nhận tiền đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5,5m x 48m, chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông S, bà H cho rằng chỉ nhận tiền cọc để chuyển nhượng đối với diện tích 160,9m² đất (5,50m x 29,27m) là không phù hợp. Bởi nội dung giấy nhận tiền đặt cọc ngày 26/3/2019 thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng là 5,5m x 48m, được viết liền mạch từ trang trước ra trang sau không có sự gián đoạn, chỉnh sửa hay tẩy xóa. Bà H cho rằng nội dung này được ghi thêm nhưng không yêu cầu giám định, cũng như không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Diện tích chuyển nhượng phù hợp với giấy thỏa thuận có tiêu đề ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** viết tay ngày 10/7/2019 được chồng bà H là ông Ský xác nhận. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định nguyên đơn ông H, bà N đặt cọc tiền nhằm mục đích nhận chuyển nhượng cả phần diện tích đất ao (Đất nuôi trồng thủy sản) là 93,5m² (5,5mx17m) của bị đơn ông S, bà H.

[2.2] Xét Giấy chứng nhận tiền đặt cọc ngày 26/3/2019 không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai. Về nội dung: Theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 7 của Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk (có hiệu lực áp dụng tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng) thì diện tích đất mà các bên giao dịch chuyển nhượng không đủ hạn mức 500m² để được tách thửa. Tại Công văn số 33/CV-TNMT ngày 14/02/2023, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B thể hiện diện tích 93,5m² đất nuôi trồng thủy sản đang tranh chấp không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở. Do đó, đối với nội dung giao dịch chuyển nhượng diện tích 93,5m² đất thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 129, diện tích 345,5m² đất được cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông S bà H vào ngày 10/02/2010, mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản không phù hợp với quy định của pháp luật nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Quỳnh H vô hiệu toàn bộ là không đúng, cần sửa lại cho phù hợp.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ số tiền 805.000.000 đồng cho bị đơn theo giấy chứng nhận đặt tiền cọc ngày 26/3/2019 diện tích đất (48m x 5,5m), tuy nhiên không xác định được diện tích đất 93,5m² (17m x 5,5m)

đang tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng có giá trị bao nhiêu. Tại biên bản định giá ngày 26/11/2020 của Hội đồng định giá xác định giá trị diện tích đất tranh chấp 89,1m² có giá thị trường 300.000.000 đồng; quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm các đương sự đều có đơn yêu cầu định giá lại tài sản nhưng đều rút đơn thì được coi như đồng ý với giá mà Hội đồng định giá ở cấp sơ thẩm xác định. Do đó, cần buộc bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H phải trả lại cho nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N giá trị quyền sử dụng của diện tích 89,1m² đất ở thời điểm giải quyết vụ án là 300.000.000 đồng; phần diện tích đất tranh chấp hiện nay bị đơn đang quản lý nên không cần buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất này là phù hợp. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã tiến hành đổ đất để san lấp, cải tạo phần diện tích ao nằm trong diện tích đất 93,5m² và các tài sản khác có trên đất do nguyên đơn tạo lập với số tiền 11.216.800 đồng, đây là tài sản của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn hoàn trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn số tiền 11.216.800 đồng. Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 311.216.800 đồng.

Hợp đồng vô hiệu một phần không phát sinh thiệt hại nên không đặt ra để giải quyết

[2.4] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và án phí: Do sửa Bản án sơ thẩm nên cần tính lại cho phù hợp

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; số tiền này ông Hà, bà N đã nộp xong.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 12.300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0007920 ngày 18/5/2020 và biên lai thu số 60AA/2021/0004393 ngày 13/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hà, bà N được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H phải chịu 15.560.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.3] Về án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 130; Điều 131 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông S, bà H phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho bà N diện tích đất là 93,5m² (5,5m x 17m) và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 93,5m² (5,5m x 17m).

Tuyên bố Giấy chứng nhận tiền đặt cọc được ký kết ngày 26/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H và ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H vô hiệu một phần đối với diện tích đất 93,5m² (5,5m x 17m) thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 129, diện tích 345,5m² do UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BA 366209 ngày 10/02/2010 cho hộ ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H phải trả cho bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn H số tiền 311.216.800đ (Ba trăm mười một triệu hai trăm mười sáu nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; số tiền này ông H, bà N đã nộp xong

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 12.300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0007920 ngày 18/5/2020 và biên lai thu số 60AA/2021/0004393 ngày 13/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố

B, tỉnh Đắk Lắk. Ông H, bà N được nhận lại số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

Bị đơn ông Huỳnh Quang S, bà Nguyễn Thị Quỳnh H phải chịu 15.560.840đ (Mười lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn tám trăm bốn mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trịnh Văn H, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí do ông Hà, bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0021293 và AA/2021/0021294 ngày 13/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bị đơn ông Huỳnh Quang S và bà Nguyễn Thị Quỳnh H mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Được khấu trừ số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí do ông S, bà H đã nộp theo các biên lai thu số AA/2021/0021296 và AA/2021/0021295 ngày 13/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp.BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn