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

Bản án số: 131/2020/DS-PT
Ngày: 28-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại đất.

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 Anh Tuấn.
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh
Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2020/TLPT-DS ngày 02/6/2020, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS ST, ngày 16/4/2020, của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 140/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Mai Xuân V, sinh năm 1949 và bà Lê Thị L, sinh năm 1950; trú tại: Xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; ông V, bà L đều có mặt.

**** Bị đơn:***

- Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1968; trú tại: Phường K, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt không có lý do.

- Bà Mai Thị N, sinh năm 1978; trú tại: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

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

- Anh Lê Hoàng D, sinh năm 1981 và anh Lê Hoàng T1, sinh năm 1985; đều trú tại: Xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt không có lý do.

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964; trú tại: Xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Lê Hồng S1, sinh năm 1960; trú tại: Xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt không có lý do.

- Ông Mai Trung N1, sinh năm 1980; trú tại: Ấp B1, xã T3, huyện H, tỉnh Bình Phước; có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N.

**** Người kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Tháng 9/2009, bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Hồng S1 có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi 4 thửa đất liền kề (gồm các thửa 4,5,6 thuộc tờ bản đồ số 24 và 233a thuộc tờ bản đồ số 17) với tổng diện tích đất 43.505m^2 tại xã C, huyện E theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số P 028484 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 29/11/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T2, với giá tiền chuyển nhượng là 324.000.000 đồng (ba trăm hai mươi bốn triệu đồng) bao gồm cả diện tích hồ. Do mục đích mua đất cho con trai là Mai Trung N1 nên khi viết giấy chuyển nhượng có ghi tên người nhận chuyển nhượng là Mai Trung N1. Hai bên viết giấy tờ tay có thôn trưởng xác nhận nhưng không qua chính quyền địa phương chứng thực. Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho gia đình bà T2 và được bàn giao đất trên thực địa. Vị trí diện tích đất nhận chuyển nhượng: phía Đông giáp đường liên thôn; phía Tây giáp thửa đất rẫy của ông T3 (nay đã chuyển nhượng cho ông Đ1); phía Nam giáp thửa đất rẫy của ông T4; phía Bắc giáp thửa đất rẫy của ông Q. Gia đình bà Nguyễn Thị T2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028484 cho vợ chồng tôi. Tuy nhiên, do tôi bị bệnh phải điều trị nên chưa có điều kiện làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng tôi quản lý và phá bỏ toàn bộ cây điều, cây ăn trái, chỉ để lại một căn nhà cấp 4, một cây dừa, 01 giếng nước và 01 hồ nước. Cuối năm 2009, do tôi (V) bị bệnh nên chuyển về tỉnh Bình Phước sinh sống và chữa bệnh, có giao lại toàn bộ diện tích đất trên cho con gái là Mai Thị N mượn để canh tác, đồng thời giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028484 và giấy chuyển nhượng viết tay giữa vợ chồng tôi và gia đình bà T2 cho N quản lý giùm. Khi giao đất tôi có nói miệng với N (chưa được sự đồng ý của bà L) là nếu sau này có nhu cầu sử dụng thì trả cho vợ chồng tôi 200.000.000 đồng

(hai trăm triệu đồng) để dưỡng già, phần còn lại tương đương 1,5 ha cho một mình N.

Quá trình sử dụng: Mai Thị N và Phạm Xuân S đã trồng toàn bộ cây cao su trên phần đất của vợ chồng tôi cho mượn, khi trồng cây cao su thì vợ chồng tôi có biết nhưng không có kiến gì. Đến tháng 5/2015, vợ chồng tôi phát hiện bà N, ông S đã làm thủ tục sang tên từ gia đình bà T2 đối với các thửa đất nêu trên. Vợ chồng tôi có yêu cầu bà N nếu muốn lấy đất để canh tác thì phải trả cho vợ chồng tôi 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), nếu không trả tiền thì phải trả lại đất. Tuy nhiên, bà N, ông S không chấp nhận trả tiền và cũng không trả lại đất. Vì vậy, vợ chồng tôi yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Nguyễn Thị T2 và ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N. Đồng thời, yêu cầu ông Phạm Xuân S và bà Mai Thị N phải trả lại toàn bộ diện tích đất 43.505m^2 nói trên cho vợ chồng tôi, vợ chồng đồng ý trả lại giá trị tài sản mà ông S, bà N đã tạo dựng trên đất.

Do 04 thửa đất (gồm các thửa 4,5,6 thuộc tờ bản đồ số 24 và 233a thuộc tờ bản đồ số 17) với tổng diện tích đất 43.505m^2 nhưng theo bản đồ đo đạc năm 2010 thì còn lại 03 thửa (gồm các thửa 315, 155 thuộc tờ bản đồ số 73 và thửa đất 60 thuộc tờ bản đồ số 74) với tổng diện tích 41.978m^2 nên tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất là 41.978m^2.

- Bị đơn bà Mai Thị N trình bày:

Vào năm 2009, bố mẹ tôi là ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị T2 4 thửa đất liền kề (gồm các thửa 4,5,6 thuộc tờ bản đồ số 24 và 233a thuộc tờ bản đồ số 17) với tổng diện tích đất là 43.505m^2 tại xã C, huyện E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028484 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 29/11/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T2 với giá trị chuyển nhượng là 324.000.000 đồng (ba trăm hai mươi bốn triệu). Mặc dù toàn bộ số tiền này là của bố mẹ tôi nhưng mục đích mua cho em trai tôi là Mai Trung N1 nên trong giấy chuyển nhượng ghi tên người nhận chuyển nhượng là Mai Trung N1. Gia đình bà T2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ ông V, bà L đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chuyển nhượng viết tay và bàn giao đất trên thực địa cho ông V, bà L.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông V, bà L là người quản lý diện tích đất trên đến khoảng tháng 3/2010, ông V và bà L về tỉnh Bình Phước chữa bệnh nên có giao lại cho tôi mượn để canh tác, trồng màu, tại thời điểm này trên đất chỉ còn căn nhà xây cấp 4, 01 cây dừa, 01 giếng nước và 01 hồ nước. Khoảng tháng 5/2010, bố mẹ tôi gọi điện thoại cho tôi có nói để lại cho một mình tôi toàn bộ diện tích đất trên với giá 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và khi nào không có tiền thì lấy, nếu có thì thôi, chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Tại thời

điểm này, mẹ tôi (bà L) có giao cho tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà T2 và giấy chuyển nhượng viết tay giữa vợ chồng bà T2 và người nhận chuyển nhượng là Mai Trung N1, mục đích giao các giấy tờ này để đưa cho tôi làm thủ tục sang tên cho một mình tôi. Sau đó, gia đình bà T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng 4 thửa đất nêu trên cho tôi và ông Phạm Xuân S tại Ủy ban nhân dân xã C. Tuy nhiên, Nhà nước chỉ công nhận một phần của hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất có diện tích là 25.540m^2, 03 thửa đất còn lại thì làm thủ tục thuê đất, từ thời điểm đó đến nay, chúng tôi chưa nhận được bất cứ quyết định hay văn bản giấy tờ gì của cơ quan có thẩm quyền đối với 03 thửa đất nêu trên. Tôi khẳng định khi làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất 43.505m^2 giữa gia đình bà T2 và tôi với ông S, không có thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng, không có việc giao tiền. Giấy chuyển nhượng viết tay giữa gia đình bà T2 và người nhận chuyển nhượng đứng tên Mai Trung N1 do tôi đã làm thất lạc vào cuối năm 2018.

Năm 2011, tôi và ông S trồng cây cao su, xây nhà tạm và trồng một số cây ăn trái khác, ông V và bà L biết nhưng không ý kiến gì. Tháng 6/2017, ông V, bà L có yêu cầu tôi trả lại 200.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận miệng trả trong 04 năm, mỗi năm 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay tôi và ông S chưa trả cho ông V, bà L khoản tiền nào.

Vì vậy, tôi không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, chỉ đồng ý trả cho ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Đồng bị đơn ông Phạm Xuân S trình bày:

Tôi thừa nhận toàn bộ lời khai của bà Mai Thị N là đúng sự thật, xác định nguồn gốc 4 thửa đất với tổng diện tích đất 43.505m^2 là do vợ chồng ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Hồng S1 vào năm 2009.

Tôi khẳng định khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Nguyễn Thị T2 và tôi với bà Mai Thị N đối với tổng diện tích đất 43.505m^2 nói trên, hai bên không thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng, không có việc giao tiền và bàn giao đất. Tuy nhiên, Nhà nước chỉ công nhận việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 24, diện tích 25.540m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 794467 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 22/4/2015 mang tên Mai Thị N, Phạm Xuân S. Đối với 03 (ba) thửa đất còn lại thì tôi ký đơn xin thuê đất như tài liệu lưu trong hồ sơ vụ án, từ thời điểm đó đến nay tôi và bà Mai Thị N chưa nhận được quyết định hay văn bản gì của cơ quan có thẩm quyền về 03 thửa đất nêu trên. Hiện nay tôi và bà Mai Thị N đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 147 ngày 18/6/2019 của Tòa

án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguyện vọng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả cho ông V, bà L số tiền 200.000.000 đồng(hai trăm triệu đồng) như thỏa thuận miệng giữa hai bên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào tháng 9/2009, tôi và ông Lê Hồng S1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà L 4 thửa đất liền kề (gồm các thửa 4,5,6 thuộc tờ bản đồ số 24 và 233a thuộc tờ bản đồ số 17) với tổng diện tích đất 43.505m^2 tại xã C, huyện E theo giấy chứng nhận quyền sử đất số P 028484 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 29/11/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T2, với giá tiền chuyển nhượng là 324.000.000^đ (ba trăm hai mươi bốn triệu đồng) bao gồm cả diện tích hồ nước. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay, có thôn trưởng xác nhận nhưng không qua chính quyền địa phương chứng thực. Gia đình tôi đã nhận đủ tiền và tiến hành bàn giao đất trên thực địa. Tại thời điểm chuyển nhượng chỉ có tôi và ông S1 giao dịch ký kết, còn hai con tôi là Lê Hoàng D và Lê Hoàng T1 không tham gia ký kết nhưng biết việc chúng tôi chuyển nhượng và không ý kiến gì. Tôi đã giao cho vợ chồng ông V, bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028484, sau khi chuyển nhượng xong thì tôi về quê ở tỉnh Ninh Thuận sống nên không biết lý do tại sao ông V chưa làm thủ tục trước bạ sang tên.

Năm 2014, tôi đang sinh sống ở tỉnh Ninh Thuận thì con trai tôi là Lê Hoàng D có điện thoại cho tôi và nói *"Má lên ký giấy chuyển nhượng cho bà N, bởi vì diện tích đất đang do bà N quản lý, trồng cây cao su và giữ giấy chuyển nhượng viết tay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Tôi nghĩ giữa ông V, bà L và bà N có thỏa thuận gì đó với nhau. Vì vậy, tôi và hai con là Lê Hoàng D và Lê Hoàng T1 đến Ủy ban nhân dân xã C để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N, ông S1 ký hợp đồng chuyển nhượng lúc nào thì tôi không biết (tôi và ông S1 đã ly hôn). Thực chất gia đình tôi và ông S, bà N không có thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng, không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà N, ông S. Việc gia đình tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, ông S thì không được sự đồng ý của ông V, bà L bởi giữa chúng tôi không có liên lạc với nhau, chỉ nghĩ họ là cha mẹ con với nhau trong khi đó gia đình tôi đã chuyển nhượng cho ông V, bà L nên ký chuyển nhượng cho xong việc. Do đó, tôi đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N; ông S, bà N phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho V, bà L; gia đình tôi không yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng S1 trình bày:

Khoảng năm 2008, tôi và bà Nguyễn Thị T2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L 4 thửa đất liền kề (gồm các thửa 4, 5, 6 thuộc tờ bản đồ số 24 và 233a thuộc tờ bản đồ số 17) với tổng diện tích đất

43505m^2 tại xã C, huyện E theo giấy chứng nhận quyền sử đất số P 028484 do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 29/11/1999 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T2, với giá tiền chuyển nhượng là 320.000.000^đ (ba trăm hai mươi triệu đồng). Tôi là người viết giấy chuyển nhượng, sau đó tôi cùng bà T2 và hai con là Lê Hoàng D, Lê Hoàng T1 ký vào giấy chuyển nhượng, có trưởng thôn xác nhận. Gia đình tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, bàn giao đất trên thực địa và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 028484 cho vợ chồng ông V, bà L.

Thời gian sau đó, bà N có đến yêu cầu tôi ký lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới để làm thủ tục sang nhưng tôi không đồng ý. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung N1 trình bày:

Năm 2009, bố mẹ tôi là ông V, bà L có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Nguyễn Thị T2 4 thửa đất liền kề (gồm các thửa 4, 5, 6 thuộc tờ bản đồ số 24 và 233a thuộc tờ bản đồ số 17) với tổng diện tích đất 43.505m^2 tại thôn Quảng Cư 2, xã C, huyện E. Toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất là của bố mẹ tôi, tuy nhiên mục đích mua để cho tôi nên trong giấy chuyển nhượng viết tay có ghi người nhận chuyển nhượng là Mai Trung N1 nhưng thực tế tôi không quản lý và cũng không có nhu cầu sử dụng diện tích đất nói trên. Vì vậy, tôi đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 07/2020/DSST, ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 2 và khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162, khoản 1 và khoản 6 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 131, Điều 137, Điều 256 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1 và điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1] Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Hồng S1, anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 18/7/2011, đối với các thửa đất số 4,5,6, 233a thuộc tờ bản đồ số 24,17 với tổng diện tích đất 43505m^2 bị vô hiệu.

Buộc ông Phạm Xuân S và bà Mai Thị N phải trả cho ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, gồm: các thửa đất số 4,5 thuộc bản đồ số 24 (nay là thửa đất số 315, 155 thuộc tờ bản đồ số 73, có tổng diện tích 39086m^2), vị trí tứ cận: Đông giáp đường thôn; Tây giáp rẫy cà phê của ông Đ1; Nam giáp vườn cao su của ông T4; Bắc giáp vườn cao su của ông Q. Các thửa đất số 6, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 233a, tờ bản đồ số 17 (nay gộp thành thửa đất số 60 thuộc tờ bản đồ số 74, diện tích 2892m^2), vị trí tứ cận: Đông giáp ruộng lúa của ông V1; Tây giáp đường liên thôn; Nam giáp hồ nước của ông T5; Bắc giáp thửa đất của bà Đ2.

Nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L phải trả cho ông Phạm Xuân S ½ giá trị tài sản tạo dựng trên đất số tiền là 343.735.450^đ (ba trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi đồng); Nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L phải trả cho bà Mai Thị N ½ giá trị tài sản tạo dựng trên đất số tiền là 343.735.450^đ (ba trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm năm mươi đồng).

[2] Xử lý chi phí giám định: Nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ chi phí giám định với số tiền là 5.040.000^đ (năm triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí giám định nên không phải nộp thêm.

[3] Xử lý chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N phải chịu 3.200.000^đ (ba triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản. Trong đó, mỗi người phải chịu 1.600.000^đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Buộc ông Phạm Xuân S phải trả cho nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản số tiền 1.600.000^đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng); bà Mai Thị N phải trả cho nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tiền tạm ứng chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản số tiền 1.600.000^đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, ngày 27/4/2020 bị đơn ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N đã làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là không đảm bảo quyền lợi cho họ.

Ngày 13/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có Quyết định kháng nghị số 405/QĐKNPT-VKS-DS để kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, với các nội dung:

- Nguyên đơn có yêu cầu UBND huyện E hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số BI 79446 do UBND huyện E cấp ngày 22/4/2015, cho bà Mai Thị N, ông Phạm Xuân S nhưng Tòa án không giải quyết yêu cầu này.

- Giấy CNQSDĐ hiện nay vẫn đứng tên bà N, ông S nhưng Tòa án lại hướng dẫn cho gia đình bà T2, ông S1, ông V, bà L tiến hành làm thủ tục trước bạ sang tên đối với các thửa đất là không thể thi hành được.

- Bản án tuyên buộc ông S, bà N phải trả cho bà L, ông V diện tích đất 39.086m^2 nhưng không tuyên tài sản trên đất gồm những tài sản gì là tuyên án không rõ ràng.

- Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2019, thể hiện tài sản trên đất có 01 cây bơ trồng trước thời điểm chuyển nhượng của bà T2 và 01 sân bê tông 60,9m^2 do bà T2 làm nhưng bản án lại buộc bà L, ông V phải thanh toán giá trị tài sản này cho N, S là không chính xác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án ông S1 không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/7/2011, do đó nguyên đơn ông V mới làm đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định và kết luận đúng là chứ của ông S1; nhưng án sơ thẩm lại buộc ông V phải chịu chi phí giám định là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 161 BLTTDS, trường hợp này ông S1 – người liên quan phải chịu chi phí giám định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Mai Thi N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Đương sự không ai giao nộp thêm chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người kháng cáo là ông Phạm Xuân S vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Phạm Xuân S.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà N; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk - Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ 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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm làm trong thời hạn luật định; ông S, bà N đã đóng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, Lê Hồng S1, Mai Trung N1 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; bà Nguyễn Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn bà N đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để bà nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Trên cơ sở đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk - không chấp nhận việc xin hoãn phiên tòa của bà N. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc đề nghị hoãn phiên tòa của bà N là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.4] Tại phiên tòa hôm nay, người kháng cáo là ông Phạm Xuân S đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, thì được coi như từ bỏ việc kháng cáo. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân S.

[2] Về nội dung vụ án: Bà N, ông S cho rằng, vào tháng 5/2010, ông V, bà L có nói miệng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông bà với giá 200.000.000 đồng khi nào có tiền thì trả nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh việc giao dịch này. Theo lời trình bày của nguyên đơn ông V, bà L và tại phiên tòa bà L cũng khẳng định ông V, bà L không phải là chuyển nhượng mà cho mượn đất để làm nên đây chưa phải là một giao dịch. Mặt khác, theo nguyên đơn vào tháng 5/2015, sau khi phát hiện bị đơn đã làm thủ tục sang tên từ gia đình bà T2 đối với các thửa đất nêu trên thì có yêu cầu bà N, ông S muốn lấy đất phải trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), không trả tiền thì phải trả lại đất, phía bị đơn đều thừa nhận đến nay chưa trả được khoản tiền nào. Hơn nữa, gia đình bà T2 đều khẳng định thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà N, ông S không được sự đồng ý của ông V, bà L. Việc ký kết vào hợp đồng này, chỉ nghĩ họ là cha mẹ con với nhau nên ký chuyển nhượng cho xong việc nên bị

nhầm lẫn. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Hồng S1, anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 18/7/2011, bị vô hiệu do nhầm lẫn là có căn cứ. Nên kháng cáo của bị đơn bà N cho rằng, Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là không đảm bảo quyền lợi cho họ là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[3.1] Kháng nghị cho rằng, nguyên đơn có yêu cầu UBND huyện E hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BI 79446 do UBND huyện E cấp ngày 22/4/2015, cho bà Mai Thị N, ông Phạm Xuân S nhưng Tòa án không giải quyết yều cầu này. Hội đồng xét xử thấy, tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2018, nguyên đơn yêu cầu hai nội dung là: Yêu cầu trả lại đất và yêu cầu UBND huyện E hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại đất. Không có yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Trong quá trình giải quyết vụ án và thể hiện các biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa thì nguyên đơn chỉ có hai yêu cầu là đề nghị Hủy hợp đồng Chuyển nhượng và trả lại đất. Như vậy, trường hợp này nguyên đơn đã thay đổi, sửa đổi nội dung khởi kiện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không nhận định và nêu rõ trong bản án là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Mặt khác việc điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ các giao dịch dân sự thì không coi là quyết định cá biệt nên không cần phải hủy trong vụ án dân sự. Nên kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Bản án tuyên buộc ông S, bà N phải trả cho bà L, ông V diện tích đất 39.086m^2 nhưng không tuyên rõ ràng tài sản trên đất gồm tài sản gì là tuyên án không rõ ràng. Xét kháng nghị này là có căn cứ, nên cần phải tuyên rõ ràng trả lại những tài sản là những tài sản gì trên đất, để đảm bảo công tác thi hành án. Các tài sản trên đất gồm: 01(một) nhà xây tạm không tô, diện tích sử dụng 30m^2; 01(một) sân bê tông có diện tích sử dụng 60,9m^2; 2213 cây cao su kinh doanh; 02(hai) cây Na; 01(một) cây Hồng xiêm; 01(một) cây Mít; 01(một) cây Bơ; 01(một) cây Chanh; 01(một) cây Sung và 01(một) cây Nhàu; 01(một) căn nhà xây cấp 4 diện tích sử dụng 38,7m^2; 01(một) hồ nước có diện tích 742m^2 (thuộc thửa đất số 6 nay là thửa đất số 60); 01(một) giếng nước đường kính 01m, sâu 10m và 01(một) cây dừa. Vì vậy, cần phải tuyên rõ là giao các loại tài sản trên cho ông V, bà L. Nên kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3.3] Xét kháng nghị tại biên bản thẩm định tại chỗ tài sản ngày 20/6/2019, thể hiện tài sản trên đất có 01 cây bơ trồng trước thời điểm chuyển nhượng của bà T2 và 01 sân bê tông 60,9m^2 do bà T2 làm nhưng bản án lại buộc bà L, ông V phải thanh toán giá trị tài sản này cho bà N, ông S là không chính xác.

Như vậy, quá trình quản lý sử dụng đất, ông S, bà N đã tạo dựng trên các thửa đất 4, 5 thuộc tờ bản đồ số 24 (nay là thửa đất 315, 155 thuộc tờ bản đồ số 73) tài sản gồm: 01(một) nhà xây tạm không tô, diện tích sử dụng 30m^2; 01(một) sân bê tông có diện tích sử dụng 60,9m^2; 2213 cây cao su kinh doanh; 02(hai) cây Na; 01(một) cây Hồng xiêm; 01(một) cây Mít; 01(một) cây Bơ; 01(một) cây Chanh; 01(một) cây Sung và 01(một) cây Nhàu, theo kết quả định giá có tổng giá trị là 687.470.900^đ. Nhưng phải trừ đi giá trị 01 cây bơ trồng trước thời điểm chuyển nhượng của bà T2 và 01 sân bê tông 60,9m^2 (687.470.900 – cây bơ 808.700 – sân bê tông 1.420.000) = 685.242.200đ. Do đó, buộc nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L phải trả giá trị tài sản cho ông Phạm Xuân S và bà Mai Thị N với số tiền là 685.242.200đ. Trong đó: ông V, bà L phải trả cho ông Phạm Xuân S số tiền là 342.621.100đ; ông V, bà L phải trả cho bà Mai Thị N số tiền là 342.621.100đ. Nội dung kháng nghị này là có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải thánh toán giá trị tài sản đối với 02 tài sản này.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S1 không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2011. Do đó, nguyên đơn ông V mới làm đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định và kết luận đúng là chữ của ông S1; nhưng án sơ thẩm lại buộc ông V phải chịu chi phí giám định là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 161 BLTTDS, trường hợp này ông S1 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu chi phí giám định. Việc kháng nghị này là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định này là 5.040.000đ nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của ông V, bà L.

[3.5] Bản án sơ thẩm tuyên: Gia đình bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Hồng S1, anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng T1 và ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tiến hành làm thủ tục trước bạ sang tên đối với các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai. Việc tuyên như vậy là không đảm bảo việc thi hành bản án. Mà cần tuyên các bên có quyền liện hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, đổi chủ theo quy định của pháp luật.

Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần áp dụng khoản 1, 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp kháng cáo của bị đơn bà N; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk - Sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn bà Mai Thị N phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Phạm Xuân S đã nộp được sung công quỹ Nhà nước.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Áp dụng khoản 2 và khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162, khoản 1 và khoản 6 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 131, Điều 137, Điều 256 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, tiểu mục 1.1 và điểm c tiểu mục 1.3 mục 1 phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[1.1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Xuân S.

[1.2] Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị N.

[1.3] Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sửa một phần Bản án số: 07/2020/DSST, ngày 16/4/2020, của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L.

[2.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng hộ bà Nguyễn Thị T2, ông Lê Hồng S1, anh Lê Hoàng D, anh Lê Hoàng T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 18/7/2011 đối với các thửa đất số 4, 5, 6, 233a thuộc tờ bản đồ số 24, 17 với tổng diện tích đất 43505m^2 bị vô hiệu.

Buộc ông Phạm Xuân S và bà Mai Thị N phải trả cho ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, gồm: Các thửa đất số 4, 5 thuộc bản đồ số 24 (nay là thửa đất số 315, 155 thuộc tờ bản đồ số 73, có tổng diện tích 39086m^2), vị trí tứ cận: Đông giáp đường thôn; Tây giáp rẫy cà phê của

ông Đ1; Nam giáp vườn cao su của ông T4; Bắc giáp vườn cao su của ông Q. Các thửa đất số 6, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 233a, tờ bản đồ số 17 (nay gộp thành thửa đất số 60 thuộc tờ bản đồ số 74, diện tích 2892m^2), vị trí tứ cận: Đông giáp ruộng lúa của ông V1; Tây giáp đường liên thôn; Nam giáp hồ nước của ông T5; Bắc giáp thửa đất của bà Đ2.

Tài sản trên đất gồm: 01(một) nhà xây tạm không tô, diện tích sử dụng 30m^2; 01(một) sân bê tông có diện tích sử dụng 60,9m^2; 2213 cây cao su kinh doanh; 02(hai) cây Na; 01(một) cây Hồng xiêm; 01(một) cây Mít; 01(một) cây Bơ; 01(một) cây Chanh; 01(một) cây Sung và 01(một) cây Nhàu; 01(một) căn nhà xây cấp 4 diện tích sử dụng 38,7m^2; 01(một) hồ nước có diện tích 742m^2 (thuộc thửa đất số 6 nay là thửa đất số 60); 01(một) giếng nước đường kính 01m, sâu 10m và 01(một) cây dừa.

[2.2] Nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L phải trả cho ông Phạm Xuân S và bà Mai Thị N mỗi người ½ giá trị tài sản tạo dựng trên đất với số tiền là 342.621.100đ.

[3] Về chi phí giám định: Ghi nhận việc Nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tự nguyện chịu chi phí giám định là 5.040.000^đ (Đã nộp xong).

[4] Chi phi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phạm Xuân S, bà Mai Thị N phải chịu 3.200.000^đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản. Trong đó, mỗi người phải chịu 1.600.000^đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Buộc ông Phạm Xuân S phải trả cho nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tiền tạm ứng chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản số tiền 1.600.000^đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng); bà Mai Thị N phải trả cho nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L tiền tạm ứng chi phí xem, xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản số tiền 1.600.000^đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm trả, kể từ khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án.

Các bên có quyền liện hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên, đổi chủ theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Xuân S và bà Mai Thị N phải chịu 300.000^đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trong đó mỗi người phải chịu 150.000^đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí.

Nguyên đơn ông Mai Xuân V, bà Lê Thị L được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0006241 ngày 28/4/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Do ông Phạm Xuân S nộp thay bà Mai Thị N).

Sung công quỹ Nhà nước số tiền 300.000đ tạm ứng án phí do ông Phạm Xuân S nộp theo biên lai số 0006240, ngày 28/4/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo 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 thỏa 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, 7 và 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:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- CCTHADS H. E;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Trần Anh Tuấn