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

Bản án số: 110/2018/DS-PT
Ngày: 16-8-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Trương Công Bình

Các Thẩm phán:
1. Ông Hoàng Kim Khánh
2. Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký Tòa 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 16 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 46/2018/TLPT-DS ngày 03/5/2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2018/QĐ-PT ngày 02/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2018/QĐ-PT ngày 26/7/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh S, sinh năm 1988; địa chỉ: đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh S:

- Bà Bùi Thị N; địa chỉ: đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đặng Anh T; địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Ngọc H - Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1985 (có yêu cầu độc lập); địa chỉ: Tổ S, khối SA, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1992 (có yêu cầu độc lập**)**; địa chỉ: Thôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

3.3. Ông Nguyễn S, sinh năm 1965 (có yêu cầu độc lập); địa chỉ: Thôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

3.4. Bà Lê Thị Tuyết M1, sinh năm 1968 (vợ ông Nguyễn Sơn); địa chỉ: Thôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

3.5. Bà Mai Thị Thu T, sinh năm 1977 (có yêu cầu độc lập); địa chỉ: đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

3.6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990; địa chỉ: Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

3.7. Bà Đoàn Thị T, địa chỉ: Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt;

3.8. Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1985; địa chỉ: đường Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.9. Ông Hoàng Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: đường Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.10. Ông Lê Anh Lý Thành T, sinh năm 1988; địa chỉ: đường Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.11. Ông Đinh Văn V, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.12. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.13. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.14. Ông Nguyễn Anh T; địa chỉ: đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.15. Ông Lê Đắc S; địa chỉ: đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.16. Ông Lê Nam T; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.17. Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.18. Ông Tạ Quang D; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.19. Bà Nguyễn Thị Thùy T; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.20. Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.21. Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.22. Bà Vũ Thị Thu H; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.23. Ông Nguyễn Văn T2; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.24. Bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.25. Ông Lê Hưng; địa chỉ: Thôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.26. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.27. Văn phòng công chứng TN; địa chỉ: đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.28. Phòng công chứng M, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.29. Ông Nguyễn Thành Đ; địa chỉ: Buôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.30. Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1985; địa chỉ: đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.31. Bà Võ Thị T; địa chỉ: đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Minh S.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/4/2015 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 11/4/2013, bà Phạm Thị H có cho ông Trần Minh S (là con trai của bà Bùi Thị N) mượn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40011102xx và số 40011103xx) của bà H để đi cầm cố cho bà Nguyễn Thị Đ, để vay cho ông

S số tiền 2.200.000.000 đồng và vay cho bà N số tiền là 5.000.000 đồng, số tiền này ông S dùng để mua lô đất rẫy có diện tích 3380m^2 tại thôn T, xã E, thành phố B. Khi mượn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S có hứa sẽ bán cho bà H căn nhà tại đường L, phường E, thành phố B và do đang có nhu cầu mua nhà để sử dụng, nên bà H đã cho ông S mượn. Tuy nhiên, đến ngày hẹn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S nói: "*Tiền cháu mượn để mua đất mà đất thì chưa bán được, nên cô cho cháu thêm một thời gian nữa*". Bà H chờ đến 15 tháng sau mà ông S vẫn không trả cho bà H được khoản tiền nào cả và căn nhà tại đường L, thì ông S cũng đã bán cho người khác. Quá bức xúc về việc này, nên bà H đã yêu cầu ông S chuyển nhượng cho bà H 03 lô đất là: Thửa đất số 92 và 93, có diện tích là 3380m^2 và thửa đất số 89 có diện tích là 3240m^2 tọa lạc tại thôn T, xã E, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx cấp ngày 23/11/1995 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 2138xx cấp ngày 07/8/2013. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 00002898 ngày 17/7/2014 của Văn phòng công chứng TN. Còn 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà H mà bà H đã cho ông S mượn nêu trên, thì bà H đã phải vay số tiền 2.220.000.000 đồng trả cho bà Đ để chuộc lại. Hiện nay bà Đ đã bán nhà chuyển vào Sài Gòn ở với con cháu, bà H không có thông tin gì về bà Đ và cũng không biết địa chỉ của bà Đ.

Giá trị của 03 thửa đất nêu trên tương ứng với tổng số tiền mà ông S đã nhận là: 2.405.000.000 đồng, gồm: 2.205.000.000 đồng đã vay của bà Đ (sau đó bà H đã trả thay khoản này) và số tiền 200.000.000 đồng ông S đã lấy thêm của bà H khi đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2014. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, ông S đã nhận hết tiền, nhưng ông S không tạo điều kiện cho bà H trong việc thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ, không cung cấp giấy chứng nhận độc thân để bà H làm thủ tục sang tên theo quy định. Mặt khác, vào ngày 20/10/2014, bà H phát hiện ông S cùng bà Bùi Thị N đã tự ý lấy đất đã chuyển nhượng cho bà H nêu trên, tách bán cho 25 hộ dân khác với số tiền đã thu được là 1,2 tỷ đồng, nhưng ông S và bà N không trả cho bà H được đồng nào.

Bà H khởi kiện yêu cầu ông S phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất đã chuyển nhượng với diện tích là 3380m^2 (thửa đất số 92 và 93) và 3240 m^2 (thửa đất số 89) tọa lạc tại thôn T, xã E, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx cấp ngày 23/11/1995 và số BP 2138xx cấp ngày 07/8/2013. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì đề nghị Tòa án buộc ông S có nghĩa vụ phải bồi thường số tiền là 2.405.000.000 đồng, gồm: 2.205.000.000 đồng vay từ bà Đ, sau đó bà H đã trả thay khoản này để chuộc lại 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền 200.000.000 đồng mà ông S đã lấy thêm vào ngày 17/7/2014 khi đi Công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Minh S và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày có nội dung như sau:

Bà Bùi Thị N là mẹ của ông Trần Minh S, ông S là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 2138xx. Vào tháng 04/2013 bà N và gia đình có vay tiền của bà Phạm Thị H và con gái bà H là Nguyễn Thanh Kim H, số tiền vay được dùng để mua 03 thửa đất cụ thể: Thửa đất số 92 và 93, diện tích là 3380m^2 và thửa đất số 89 có diện tích là 3240m^2, tọa lạc tại thôn T, xã E, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx cấp ngày 23/11/1995 và số BP 2138xx cấp ngày 07/8/2013. Khi vay tiền hai bên có ký văn bản công chứng và hàng tháng bà N vẫn trả lãi đầy đủ. Tuy nhiên, do năm 2014 việc mua bán không được thuận lợi nên bà H đã yêu cầu mẹ con bà N đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả, mục đích là giao cho bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx và số BP 2138xx để làm tin cho khoản tiền vay. Bà H lợi dụng hợp đồng chuyển nhượng này, đã tiến hành làm thủ tục sang tên thì bị bà N phát hiện và đã làm đơn ngăn chặn nên bà H không sang tên được, từ đó phát sinh tranh chấp. Còn việc gia đình bà N bán đất cho các hộ dân thì có sự đồng ý của bà H và bà H cũng đã cùng bà N đi nhận tiền của họ.

Bà N xác định việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là để làm tin cho khoản tiền mà bà N đã vay của bà H và bà Nguyễn Thanh Kim H, nên hợp đồng này là giả tạo và khoản nợ này đã được Tòa án giải quyết tại bản án số 02/2016/DSST ngày 04/01/2016 của Tòa án nhân dân thành phố B, bà sẽ có trách nhiệm đối với số nợ đã vay, còn việc bà H khởi kiện về tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này, thì bà N và ông S không chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của những người liên quan gồm: Bà Lê Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn S, bà Mai Thị Thu T, bà N xác định nội dung mà những người này đã khởi kiện và trình bày là đúng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài các hộ trên thì còn một số hộ dân khác đều đã được bà N và ông S viết giấy chuyển nhượng trong cùng thửa đất số 92, 93 và thửa đất số 89 gồm: Bà Nguyễn Thị H lô đất có chiều ngang 12m, chiều dài 19,5m, với giá 100.000.000 đồng, đã nhận 87.500.000 đồng còn nợ 12.500.000 đồng; ông Lê Nam T lô đất có chiều ngang 12m, dài 20m, với giá 120.000.000 đồng, đã nhận 65.000.000 đồng còn nợ 55.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn T lô đất có chiều ngang 5,5m, dài 20m với giá 50.000.000 đồng, đã nhận 45.000.000 đồng còn nợ 5.000.000 đồng; ông Hoàng Văn S lô đất có chiều ngang 5m, dài 20m với giá 40.000.000 đồng, đã nhận 37.000.000 đồng còn nợ 3.000.000 đồng và những hộ khác cũng đã nhận chuyển nhượng đất nhưng không nhớ rõ họ tên. Bà N xác định bà N và ông S sẽ có trách nhiệm với những người này.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Tuyết M trình bày có nội dung như sau:

Ngày 15/5/2014, bà Lê Thị Tuyết M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 200m^2 nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, hai bên thỏa thuận với giá là 98.000.000 đồng, số tiền này bà M đã thanh toán được 30.000.000 đồng, còn lại 68.000.000 đồng và ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy mua bán tay với nhau, không qua cấp có thẩm quyền xác nhận. Vị trí lô đất: Phía Đông giáp đất nhà ông G; phía Tây giáp đường nội bộ; phía Nam giáp đất ông Trần Minh S; phía Bắc giáp đất nhà anh Nguyễn S. Mặc dù, ông Trần Minh S đã nhận 30.000.000 đồng, nhưng cho đến nay vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, bà Lê Thị Tuyết M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Minh S trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng và tính lãi suất theo mức pháp luật quy định kể từ ngày 15/5/2014 cho đến nay.

Tại bản tự khai và và quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết T trình bày có nội dung như sau:

Ngày 07/5/2014, bà Nguyễn Thị Tuyết T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 99m^2 nằm trong thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 50.000.000 đồng, đã thanh toán được 20.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy mua bán tay với nhau, không qua cấp có thẩm quyền xác nhận. Vị trí lô đất: phía Đông giáp đường nội bộ; phía Tây giáp đất tập thể; phía Nam giáp đất ông Trần Minh S; phía Bắc giáp đất anh H. Ông Trần Minh S đã nhận 20.000.000 đồng, nhưng cho đến nay vẫn chưa giao đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết T. Nay xảy ra tranh chấp, bà Nguyễn Thị Tuyết T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Minh S trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 20.000000 đồng và tính lãi suất theo mức pháp luật quy định kể từ ngày 07/5/2014 cho đến nay.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn S và bà Lê Thị Tuyết M1 (vợ ông Nguyễn S) trình bày có nội dung như sau:

Ngày 10/5/2014, vợ chồng ông Nguyễn S có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 200m^2 nằm trong thửa đất số 92, 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 96.000.000 đồng, đã thanh toán được 40.000.000 đồng, còn lại 56.000.000 đồng, ông Sơn hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy mua bán tay với nhau, không qua cấp có thẩm quyền xác nhận. Vị trí lô đất: Phía Đông giáp đất ông G; phía Tây giáp đường nội bộ; phía Nam giáp đất ông Trần Minh S; phía Bắc giáp đất ông Lê Văn H và Tạ Văn P. Mặc dù, ông S đã nhận 40.000.000 đồng, nhưng cho đến nay vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, vợ chồng ông Nguyễn S yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Minh S trả

lại toàn bộ số tiền đã nhận là 56.000000 đồng và tính lãi suất theo mức pháp luật quy định kể từ ngày 10/5/2014 cho đến nay.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Thu T trình bày có nội dung như sau:

Ngày 03/9/2014, bà Mai Thị Thu T có ký giấy thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nằm trong thửa đất số 92, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B của ông Trần Minh S, diện tích đất chuyển nhượng là 660m^2 với giá là 70.000.000 đồng. Tiếp đó, ngày 15/9/2014 bà Mai Thị Thu T và ông Trần Minh S có ký văn bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, tổng diện tích đất là: 1225m^2 (Trong đó có cả 660m^2 nêu trên) với giá 350.000000 đồng. Văn bản thỏa thuận này đã được Phòng công chứng M, tỉnh Đắk Lắk công chứng. Trước khi ký văn bản thỏa thuận bà Mai Thị Thu T đã thanh toán là 345.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào làm xong thủ tục tách quyền sử dụng đất thì thanh toán hết. Vị trí lô đất: Phía Đông dài 30m giáp đất ông G; phía Tây dài 33m giáp với Ủy ban nhân dân xã E; phía Nam dài 40m giáp đất ông Trần Minh S; phía Bắc dài 40m giáp đất ông P và bà Q. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực, ông S đã nhận tiền và cũng đã giao đất cho bà Mai Thị Thu T quản lý, nhưng ông S không tạo điều kiện cho bà Mai Thị Thu T trong việc thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ. Hiện trạng đất hiện nay của bà Mai Thị Thu T đã có ao nuôi cá và một nhà cấp 4 đang xây dựng dở dang. Nay phát sinh tranh chấp, bà Mai Thị Thu T yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Trần Minh S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như văn bản thỏa thuận. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thì yêu cầu Tòa án buộc ông S có nghĩa vụ phải bồi thường cho bà Mai Thị Thu T đối với số tiền đã nhận 345.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Khắc H, ông Hoàng Văn S, bà Đoàn Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc T, ông Đinh Văn V, ông Lê Anh Lý Thành T, trình bày có nội dung như sau:

- *Bà Võ Thị T trình bày:* Ngày 07/5/2014, bà Võ Thị T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 120m^2 nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 50.000.000 đồng, đã thanh toán được 34.000.000 đồng, còn lại 16.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy mua bán tay với nhau, không qua cấp có thẩm quyền xác nhận.Vị trí lô đất: Phía Đông giáp đất ông H; phía Tây giáp đường nội bộ; phía Nam giáp đất ông Trần Minh S; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn S. Ông Trần Minh S đã nhận 34.000.000 đồng, nhưng cho đến nay vẫn chưa giao đất cho bà Võ Thị T.

Nay xảy ra tranh chấp, bà Võ Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị T trình bày:* Ngày 23/01/2014, bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng viết tay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 99m^2 nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 30 (về vị trí lô đất thì không nhớ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 60.000.000 đồng, đã thanh toán được 50.000.000 đồng, có làm hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng M tỉnh Đắk Lắk ngày 15/7/2014, số tiền còn lại 10.000.000 đồng ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù, ông Trần Minh S đã nhận 50.000.000 đồng, nhưng cho đến nay ông S vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Khắc H trình bày:* Ngày 14/3/2014, ông Nguyễn Khắc H có ký hợp đồng viết tay, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích là 120m^2 (6m x 20m), về vị trí lô đất không nhớ, nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 40.000.000 đồng, đã thanh toán được 37.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù, ông Trần Minh S đã nhận 37.000.000 đồng, nhưng cho đến nay vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, ông Nguyễn Khắc H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Hoàng Văn S trình bày:* Ngày 14/3/2014, ông Hoàng Văn S có ký hợp đồng viết tay, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 100m^2 (5 x 20m), về vị trí đất thì không nhớ, nằm trong thửa đất số 89, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP2138xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 30.000.000 đồng và đã thanh toán hết 30.000.000 đồng. Mặc dù, ông Trần Minh S đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng, nhưng cho đến nay vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Đoàn Thị T trình bày:* Ngày 23/3/2014, bà Đoàn Thị T có ký hợp đồng viết tay, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 99m^2 (vị trí lô đất không nhớ), nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 60.000.000 đồng, đã thanh toán được 5.000.000 đồng, còn lại 55.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù, đã nhận số tiền 5.000.000 đồng, nhưng cho đến nay ông S vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ngày 28/7/2013, bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng viết tay (được Ủy ban nhan dân xã E xác nhận), nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 300m^2 (12 x 25m), vị trí tứ cận thì không nhớ, nằm trong thửa đất số 93, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 1165xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với

giá là 80.000.000 đồng, đã thanh toán được 68.000.000 đồng, còn lại 12.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù đã nhận của 68.000.000 đồng, nhưng cho đến nay ông S vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Quốc T trình bày:* Ngày 28/3/2014, ông Nguyễn Quốc T có ký hợp đồng viết tay, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 300m^2 (12 x 25m), tứ cận thì không nhớ, nằm trong thửa đất số 89, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP2138xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 120.000.000 đồng, đã thanh toán được 43.000.000 đồng, còn lại 77.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù, đã nhận 43.000.000 đồng, nhưng cho đến nay ông S vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Đinh Văn V trình bày:* Ngày 28/5/2013, ông Đinh Văn V có ký hợp đồng viết tay, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là: 558m^2 (18 x 13m) và 600m^2 (20 x 30m), nằm trong thửa đất số 89, 92 tờ bản đồ số 30, tứ cận đất thì không nhớ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP2138xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, với giá là 150.000.000 đồng, đã thanh toán được 100.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù, đã nhận số tiền 100.000.000 đồng, nhưng cho đến nay ông S vẫn chưa sang làm thủ tục sang tên cho ông Đinh Văn V. Nay xảy ra tranh chấp, thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Lê Anh Lý Thành T trình bày:* Ngày 15/5/2014, ông Lê Anh Lý Thành T có ký hợp đồng viết tay, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Minh S, diện tích đất là 120m^2 (6 x 20m) nằm trong thửa đất số 89, tờ bản đồ số 30, tứ cận thì không nhớ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BP2138xx, tại thôn T, xã E, thành phố B, hai bên thỏa thuận với giá là 30.000.000 đồng, đã thanh toán được 8.500.000 đồng, còn lại 21.500.000 đồng, ông S hẹn khi nào tách được sổ thì thanh toán hết. Mặc dù, đã nhận 43.000.000 đồng, nhưng cho đến nay ông S vẫn chưa giao đất. Nay xảy ra tranh chấp, thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; 145; 146; 147; Điều 155; Điều 156; khoản 1 Điều 157; Điều 163; khoản 1 Điều 164; khoản 1 Điều 165 và Điều 166; khoản 2 Điều 228; khoản 1 Điều 232; Điều 235; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng khoản 2, 3 và 4 Điều 46 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2014;

- Áp dụng khoản 2 Điều 122; Điều 124; Điều 134; Điều 137; khoản 3 Điều 688; khoản 1, 2 Điều 689; khoản 2 Điều 691; Điều 692; Điều 697; Điều 699; khoản 2 Điều 701; khoản 1, 2 Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết M; của bà Nguyễn Thị Tuyết T; của bà Mai Thị Thu T và ông Nguyễn S; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Tuyên xử:

1. Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và bà Phạm Thị H được ghi nhận tại bản Công chứng số 00002898 ngày 17/7/2014 của Văn phòng công chứng TN, bị vô hiệu. Buộc ông Trần Minh S có nghĩa vụ phải trả cho bà Phạm Thị H, số tiền tính theo giá trị tài sản tại thời điểm xét xử là 1.944.500.000 đồng (trong đó số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng và số tiền phải bồi thường tính theo giá trị chênh lệch của tài sản chuyển nhượng là 1.744.500.000 đồng);

2. Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và bà Lê Thị Tuyết M đề ngày 15 tháng 5 năm 2014, vô hiệu. Buộc ông Trần Minh S có nghĩa vụ phải trả cho bà Lê Thị Tuyết M tổng số tiền đã nhận và số tiền phải bồi thường là 40.125.000 đồng (trong đó số tiền đã nhận là: 30.000.000đ và số tiền phải bồi thường tính bằng lãi suất là: 10.125.000đ);

3. Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị Tuyết T đề ngày 07 tháng 5 năm 2014, vô hiệu. Buộc ông Trần Minh S có nghĩa vụ phải trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết T tổng số tiền đã nhận và số tiền phải bồi thường là 26.750.000 đồng (trong đó số tiền đã nhận là 20.000.000đ và số tiền phải bồi thường tính bằng lãi suất là 6.750.000đ);

4. Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và bà Mai Thị Thu T đề ngày 03 tháng 9 năm 2014 và được ghi nhận tại Văn bản thỏa thuận công chứng số 3042 ngày 15/9/2014 của Phòng công chứng M, bị vô hiệu. Buộc ông Trần Minh S có nghĩa vụ phải trả cho bà Mai Thị Thu T tổng số tiền đã nhận và số tiền phải bồi thường là 381.225.000 đồng (trong đó số tiền đã nhận là 345.000.000đ và số tiền phải bồi thường tính bằng lãi suất là 36.225.000đ);

5. Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh S và ông Nguyễn S đề ngày 15 tháng 5 năm 2014, vô hiệu. Buộc ông Trần Minh S có nghĩa vụ phải trả cho ông Nguyễn S tổng số tiền đã nhận và số tiền

phải bồi thường là 53.500.000 đồng (trong đó số tiền đã nhận là 40.000.000đ và số tiền phải bồi thường tính bằng lãi suất là 13.500.000đ).

6. ***Về tiền chi phí đo đạc:*** Ông Trần Minh S phải chịu số tiền đo đạc là 7.777.000 đồng; bà Phạm Thị H được nhận lại 7.777.000 đồng, sau khi thu được của ông S.

7. ***Về tiền định giá và chi phí tố tụng khác:***

- Ông Trần Minh S phải chịu số tiền định giá là: 6.400.000đồng;
- Bà Phạm Thị H được nhận lại 2.725.000 đồng, sau khi thu được của ông S;
- Bà Mai Thị Thu T được nhận lại 1.225.000 đồng, sau khi thu được của ông S;
- Bà Lê Thị Tuyết M được nhận lại 1.225.000 đồng, sau khi thu được của ông S;
- Bà Nguyễn Thị Tuyết T được nhận lại 612.500 đồng, sau khi thu được của ông S;
- Ông Nguyễn S được nhận lại 612.500 đồng, sau khi thu được của ông S.

8. ***Về án phí:***

- Ông Trần Minh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 80.922.000 đồng;

- Bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 22.420.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự, còn được nhận lại 17.580.000 đồng theo biên lai số AA/2013/30427 ngày 27/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B;

- Hoàn trả bà Lê Thị Tuyết M số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự, đã nộp theo biên lai số AA/2014/0035675 ngày 21/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Hoàn trả bà Nguyễn Thị Tuyết T số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí dân sự, đã nộp theo biên lai số AA/2014/0037276 ngày 22/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Hoàn trả ông Nguyễn S số tiền 2.450.000 đồng tạm ứng án phí dân sự, do bà Nguyễn Thị Tuyết T1 đã nộp thay theo biên lai số AA/2014/0037277 ngày 22/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Hoàn trả Mai Thị Thu T số tiền 8.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự, đã nộp theo biên lai số AA/2014/0035702 ngày 25/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/02/2018 bị đơn ông Trần Minh S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà H

và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vô hiệu, thì ông đồng ý, nhưng không đồng ý việc bản án tuyên buộc ông phải bồi thường cho bà H, bản án sơ thẩm cho rằng ông vi phạm hợp đồng là không đúng.

Ngày 22/3/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 193/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử theo thủ tục phúc thẩm vụ án theo hướng hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Trần Minh S vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 193/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 22/3/2018.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, 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: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng trong quá trình thu thập chứng cứ, chưa tiến hành lấy lời khai và đối chất đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng; giải quyết vụ án chưa triệt để đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã 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 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: Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và ông Trần Minh S:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, bà H khai cho ông S mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cố cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 2.200.000.000 đồng, để mua đất tại thôn T, xã E, thành phố B và cho bà N vay 5.000.000 đồng, nhưng đến hạn ông S không trả được nợ đã vay của bà Đ, nên bà H phải đi vay tiền trả cho bà Đ để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên số tiền ông S nợ bà H là 2.205.000.000 đồng và khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H đưa thêm cho ông S 200.000.000 đồng, nên số tiền ông S nợ và nhận thêm từ bà H là 2.405.000.000 đồng được chuyển thành tiền chuyển nhượng đất và bà H yêu cầu bồi thường số tiền 2.405.000.000 đồng. Còn phía ông S và bà N lại xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà H chỉ để làm tin cho khoản nợ mà bà N đã vay của bà H, khoản nợ này bà H đã khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân thành phố B và Tòa án nhân dân tỉnh Đ giải quyết xong. Như vậy, lời khai của nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn nhau, cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung: Có hay không có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông S là để làm tin cho khoản nợ, nhưng lại nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2014 là có thật, là chưa có cơ sở; chưa đối chất làm rõ mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng, mà lại xác định số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng theo như hợp đồng, là chưa đủ căn cứ, nên việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hiện bà H đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, nhưng không tuyên trả lại cho ông S là thiếu sót và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của của bà Mai Thị Thu T về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông Phạm Minh S:

Bà Mai Thị Thu T nhận chuyển nhượng 1.225m^2 đất, nhưng theo kết quả đo đạc thì phần đất bà Mai Thị Thu T đang quản lý là 1.571m^2 (trên đất có ao cá và 01 căn nhà cấp 4 đang xây dang dở), trong đó chỉ có 717,7m^2 đất nằm trong thửa đất 92 và 93 theo hợp đồng, còn lại 859,5m^2 nằm trong thửa đất khác (không thuộc quyền sử dụng của ông S), nhưng cấp sơ thẩm không thu thập, xác minh diện tích đất 859,5m^2 này là của ai để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là điều tra chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bản án tuyên hợp đồng vô hiệu, nhưng không tuyên buộc bà Mai Thị Thu T trả lại phần đất đang quản lý cho ông S; đồng thời bà Mai Thị Thu T yêu cầu ông S phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, nhưng cấp sơ thẩm chưa định giá phần đất chuyển nhượng cho bà Mai Thị Thu T và tài sản trên đất, để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, mà lại tuyên buộc ông Sơn trả lại cho bà Mai Thị Thu T tiền chuyển nhượng đã nhận và lãi suất theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng Nhà nước, là điều tra chưa đầy đủ và giải quyết không đúng, chưa triệt để.

[2.3] Đối với yêu cầu của những người liên quan khởi kiện độc lập là bà Lê Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị Tuyết T và ông Nguyễn S: Bản án sơ thẩm tuyên

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người này với ông Trần Minh S vô hiệu là đúng. Nhưng không thẩm định, định giá cụ thể từng lô đất đã chuyển nhượng để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà lại tuyên buộc ông S trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng và buộc chịu lãi suất, là điều tra chưa đầy đủ và giải quyết không đúng.

[2.4] Đối với một số người đã nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Minh S (liên quan đến phần đất chuyển nhượng cho bà H) và cấp sơ thẩm đã xác định tư cách của những người này là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, gồm: Bà Vũ Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Khắc H, ông Hoàng Văn S, bà Đoàn Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Quốc T, ông Đinh Văn V, ông Lê Anh Lý Thành T. Những người này yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai của những người này, nhưng bản án không đánh giá, nhận định đối với yêu cầu của những người này, là vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm như sau: Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T, bà Đoàn Thị T, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Đắc S, là những người đã có đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Minh S. Tòa án đã ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, người khởi kiện không nộp tiền tạm ứng án phí và biên lai nộp tiền cho Tòa án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ban hành thông báo trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện, là vi phạm điểm d khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để và chưa chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 193/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/3/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh Sơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 07/02/2018 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, là đúng đắn.

[3] Về án phí, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Do bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ, nên sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy và kháng cáo được chấp nhận, nên ông Trần Minh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Minh S 300.000 đồng (bà N nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003300 ngày 06/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn ông Trần Minh S.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST, ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Minh S 300.000 đồng (bà N nộp thay) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0003300 ngày 06/3/2018, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột ;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
-.....;
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trương Công Bình