TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2017/DSPT
Ngày: 26/12/2017
V/v: "Tranh chấphợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Loan
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đỗ Tấn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Đàm Thị Vang.

Ngày 21 và 26tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:73/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DSST ngày 13/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh bị bị đơn ông Phạm Văn L kháng cáo.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2017/QĐPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lữ Văn T**, sinh năm 1950 (có mặt)
Địa chỉ: Quốc lộ 14, khu phố P1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lữ Văn T: Luật sư Ngô Quốc C – Văn phòng luật sư Q, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước.(có mặt)
Địa chỉ: Quốc lộ 14, khu phố P2, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1960 (có mặt)
Địa chỉ: khu phố T1, thị trấn T2, huyện B, tỉnh Bình Phước.
Địa chỉ hiện nay: Ấp 7, xã L1, huyện L2, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/ Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1970
2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975
Cùng địa chỉ: Đường P, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà H: Ông Phạm Văn L. (Giấy uỷ quyền ngày 19/7/2013).

3/ Bà Lữ Thị Hồng P, sinh năm 1981

4/ Ông Lữ Thành Đ, sinh năm 1988

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lữ Thành Đ và bà Lữ Thị Hồng P: Ông Lữ Văn T – Sinh năm 1950 (Giấy uỷ quyền ngày 05/7/2017).

Cùng địa chỉ: Quốc lộ 14, khu phố P1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện,bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bảnhoà giải và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Lữ Văn T trình bày:

- Ngày 17/12/2010 ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim T, ông Lữ Thành Đ, bà Lữ Thị Hồng Pvà ông Phạm Văn L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận gia đình ông T chuyển nhượng cho ông L 03 thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã L3, huyện L2 (nay thuộc ấp T, xã L4, huyện L2). Cụ thể:

+ Thửa thứ nhất có diện tích 6599m^2+ 400m^2 đất thổ cư, có giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số X571531 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ bà Lữ Thị Hồng P.

+ Thửa thứ hai có diện tích 4457m^2+ 400m^2 đất thổ cư đã có giấy CNQSDĐ số X571532 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ ông Lữ Văn T.

+ Thửa thứ ba có diện tích 7935m^2 + 400m^2 đất thổ cư đã có giấy CNQSDĐ sốX571528 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Kim T, cùng toàn bộ diện tích đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ .

Giá chuyển nhượng đất là 152.000.000đ/ha, đo đạc chính quy đến đâu tính đến đó, nghĩa là sau khi đo đạc lại và làm xong giấy CNQSDĐ cho bên ông L, diện tích được cấp sổ bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu. Chi phí làm sổ gia đình ông T phải chịu . Ông L đặt cọc trước 1.000.000.000đ (*một tỷ đồng*), sau 07 ngày kể từ khi có giấy CNQSDĐ ông L phải thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu chậm trả phải chịu lãi suất 1.3%/tháng, trường hợp chậm trả trên 01 tháng thì phải chịu lãi suất 2.6%/tháng. Ông L nhận đất vào cùng ngày 17/12/2010. Sau đó (không nhớ thời gian) ông L giao thêm 200.000.000đ. Ngày 21/01/2011 ông L giao thêm 100.000.000đ. Tổng cộng ông T đã nhận của ông L số tiền 1.300.000.000đ (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*).

Tổng diện tích đất mà gia đình ông T đã giao cho ông L là 100.656 m^2 (Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

Như vậy 10 ha 656 m^2 x 152.000.000đ/ha = 1.529.971.200đ – 1.300.000.000đ = 229.971.200đ .

Tiền chi phí làm sổ ông L báo cho ông T là hết 64.945.030đ.

Số tiền 229.971.200đ - 64.945.030đ = 165.026.170đ .

Ông Lữ Văn T yêu cầu ông Phạm Văn L phải thanh toán số tiền còn lại là 165.026.170đ và tính theo lãi suất mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng

1.3%/tháng, trường hợp chậm trả trên 01 tháng thì phải chịu lãi suất 2.6%/ tháng, thời hạn tính từ ngày 11/4/2012 cho đến ngày 11/7/2017 (63 tháng).

Tại phiên toà ông Lữ Văn T thống nhất là trừ tiền chi phí làm sổ mà ông L đã chi là 20.000.000đ nữa, tổng cộng là 84.945.030đ nhưng làm tròn số là toàn bộ số tiền chi phí làm sổ mà ông Phạm Văn L đã chi là 85.000.000đ (*Tám mươi lăm triệu đồng*) và yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật, thời gian tính từ ngày 11/4/2012 cho đến ngày 11/7/2017 .

Quá trình giải quyết vụ án, bản tự khai và biên bản lấy lời khai và biên bản hoà giải, tại phiên toà ông Phạm Văn L trình bày:

Ngày 17/12/2010 ông L có nhận chuyển nhượng của gia đình ông T 03 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã L4, huyện L2. Có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày. Trong hợp đồng trên ông L có yêu cầu các thành viên có tên trong hộ khẩu của ông T khi đó là bà T, bà P và ông Đ cùng ký tên, nhưng mọi giao dịch, thỏa thuận và giao nhận tiền chỉ có mình ông T thực hiện với ông L.

Giá chuyển nhượng là 152.000.000đ/ha diện tích đo đạc được cấp sổ là bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu, mọi chi phí làm sổ là do ông Lữ Văn T phải chịu .

Ông L đã đặt cọc cho ông T 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)* cùng ngày 17/12/2010. Sau đó (không nhớ thời gian cụ thể) có giao thêm cho ông T 200.000.000đ và cho ông T mượn 100.000.000đ vào ngày 21/01/2011 với lãi suất thỏa thuận miệng là 2.000.000đ/tháng. Sau đó thì ông T không làm giấy CNQSDĐ được nên ông L đã đứng ra làm, 03 thửa trên ông L đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH00071 cấp ngày 24/6/2011 đứng tên ông Phạm Văn L với diện tích là 43.535,1m^2 và giấy CNQSDĐ số CH00073 cấp ngày 24/6/2011 đứng tên ông Phạm Văn L với diện tích đất là 4.823,6m^2 và 01 giấy CNQSDĐ số Ch00197 cấp ngày 04/8/2012 đứng tên ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị H với diện tích là 52.298m^2. Tổng diện tích đo đạc và được cấp giấy CNQSDĐ 03 thửa là 10ha 656,6m^2 .

Chi phí làm sổ cho hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L tổng cộng là 49.983.472đ, còn chi phí làm sổ cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K, bà H do ông L trả là 42.600.940đ, Tổng cộng là 92.584.472đ chứ không phải là 64.945.030đ như ông T trình bày.

Tổng diện tích 03 sổ trên là 10ha 656m^2, nhưng trong đó có 3.348m^2 đất là hành lang đường và hành lang suối, còn lại được sử dụng là 97.612,9m^2, trong khi làm hợp đồng ông T cam kết giao cho tôi hai con đường đi vào rẫy nhưng hiện nay chỉ giao cho tôi được 01 con đường .

Tôi đồng ý trả cho ông T số tiền còn lại nhưng yêu cầu ông T phải tính tiền trừ hành lang suối và hành lang đường bộ 3.348m^2 cho tôi .

Tại phiên toà ông Phạm Văn L thừa nhận việc chuyển nhượng QSDĐ của gia đình ông T là hoàn toàn tự nguyện, hiện nay ông L đã nhận đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 2010 và canh tác từ đó cho đến nay, toàn bộ diện tích đất trên đã được cấp giấy CNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật .

Tổng diện tích đất là 10ha 656m^2, giá tiền mỗi ha là 152.000.000đ/1 ha .

Tại phiên toà ông Phạm Văn L thống nhất với ý kiến của ông Lữ Văn T là tổng số tiền chi phí làm sổ đất mà ông L đã chi là 85.000.000đ .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày bà Lữ Thị Hồng P trình bày:

Ngày 17/12/2010 bà P có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lữ Văn T, bà Nguyễn Kim T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L. Chuyển nhượng 03 thửa đất đã có giấy CNQSDĐ và 01 thửa chưa có giấy CNQSDĐ. Trong các thửa đất mà ông T, bà T chuyển nhượng cho ông Lục có 01 thửa đứng tên bà P, diện tích 6.999m^2 đã có giấy CNQSDĐ sốX571531 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004. Tuy nhiên, bà P chỉ ký tên trong hợp đồng với tư cách là thành viên trong hộ gia đình có đất chuyển nhượng, còn việc thỏa thuận nội dung hợp đồng và giao nhận tiền bà đều ủy quyền cho ông T thực hiện với ông L chứ bà không liên quan.

Bà P chỉ biết ông T và ông L có thỏa thuận, ông L sẽ làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ đối với 03 thửa đất trên, chi phí làm sổ thì ông T chịu. Ngày 11/04/2012 bà P và ông L có tính toán chi phí làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và có ghi giấy cùng ngày (BL40) nội dung thể hiện bà P có nhờ ông L làm giấy CNQSDĐ cho 10ha 656m^2, ông L trả tất các các khoản chi phí thuế, tiền phạt, cụ thể:

+ Thuế và tiền phạt sẽ trừ theo biên lai.

+ Chi phí riêng là 20.000.000đ

+ Lấy sổ cũ đóng tại một cửa là 6.400.000đ

+ Sổ thứ hai tại xã: 3.000.000đ

Trong giấy cũng thể hiện các chi phí trên sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Số tiền 29.400.000đ trong giấy ngày 11/4/2012 bà Pthừa nhận là chi phí để làm giấy CNQSDĐ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Thành Đ trình bày.

Ngày 17/12/2010 ông Đ có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà T và ông L. Nhưng chỉ ký tên với tư cách là thành viên trong hộ gia đình có đất chuyển nhượng, còn mọi việc giao dịch giữa ông T và ông L thì ông Đ không biết gì. Ông Đ cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và khi xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông K, bà H có nhận chuyển nhượng từ bà P 01 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã L4, huyện L2. Đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH00179 do UBND huyện L2 cấp ngày 04/8/2012 đứng tên ông K, bà H.

Nhưng mọi giao dịch, thanh toán tiền để chuyển nhượng đất và làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ trên đều do ông Phạm Văn L thực hiện nên ông K, bà H không biết gì.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông L thì ông K, bà H không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì nên xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết và khi xét xử vụ án trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DSST ngày 13/7/2017, Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh đã tuyên xử:

1/ Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 189, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 305, Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng quyết định số 2868/QĐ – NHNH ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

- Áp dụng khoản 2, điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lữ Văn T.

Ông Phạm Văn L phải thanh toán cho ông Lữ Văn T số tiền 144.971.200đ, số tiền lãi 68.498.892đ, tổng cộng 213.470.092đ (Hai trăm mười ba triệu bốn trăm bảy mươi ngàn không trăm chín hai đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27/7/2017, bị đơn ông Phạm Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông T có trách nhiệm giao cho ông con đường 04m nằm trên thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị H theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng ngày 17/12/2010.

Ông L chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền 122.471.200 đồng, không đồng ý thanh toán tiền lãi 68.498.892 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn Lvẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lữ Văn T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, chưa giải thích rõ cho các đương sự thực hiện quyền yêu cầu khởi kiện hợp đồng vay tài sản ngày 27/01/2011.

Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên,người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và các đương sự, Hội đồng xét xử thảo luận nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

*[1]*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, ông L đều thừa nhận vào ngày 17/12/2010 giữa gia đình ông T*(gồm có ông T, bà T và 02 con là Lữ Thành Đ và Lữ Thị Hồng P)* sang nhượng cho ông L 03 thửa đất, cụ thể: Thửa thứ 1, có diện tích 6.999m^2, có giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571531 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ bà Lữ Thị Hồng P; thửa thứ 2 có diện tích 4.857m^2, đã có giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571532 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ ông Lữ Văn T; thửa thứ 3 có diện tích 8.335m^2, đã có giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X571528 do UBND huyện L2 cấp ngày 28/5/2004 đứng tên hộ bà Nguyễn Kim T (vợ ông T), cùng toàn bộ diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giá chuyển nhượng đất là 152.000.000đ/ha (tương đương 15.200đ/m^2), được tính trên diện tích đất thực tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, sau đó ông L và ông K, bà Hđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích đất 100.656m^2. Như vậy, tổng giá trị sang nhượng quyền sử dụng đất là 1.529.971.200 đồng.

*[2] Về việc thanh toán giá trị hợp đồng:*Ông T, ông L đều thừa nhận khi ký hợp đồng ngày 17/12/2010 thì ông L đã giao cho ông T 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)*; ngày 27/01/2011 giao số tiền 100.000.000 đồng *(một trăm triệu đồng – chuyển từ tiền vay sang)*; sau đó ông L tiếp tục giao cho ông T 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng.

Về chi phí cho việc làm thủ tục sang nhượng, tại phiên tòa sơ thẩm ông T và ông L thống nhất số tiền chi phí cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 85.000.000 đồng được trừ vào số tiền sang nhượng.

Như vậy, số tiền còn lại ông L chưa thanh toán cho ông T là 1.529.971.200 đồng – (1.300.000.000đ + 85.000.000đ) = 144.971.200đồng.

Tuy nhiên, theo nội dung đơn kháng cáo ngày 27/7/2017 và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông L cho rằng đối với số tiền 100.000.000 đồng mà ông giao cho ông T ngày 27/01/2011 là tiền vay, nên ông yêu cầu phải cấn trừ 22.500.000 đồng tiền lãi vào số tiền thanh toán (lãi suất là 15%/năm, thời hạn tính lãi từ ngày vay 27/01/2011 đến ngày ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 28/8/2012 (18 tháng), thành tiền là 22.500.000 đồng).

*[3] Xét yêu cầu của ông L thấy rằng:*Tại giấy biên nhận đề ngày 27/01/2011 giữa ông L và ông T thể hiện nội dung: Ông T mượn của ông L 100.000.000 đồng, số tiền này sẽ được trừ vào số tiền sang nhượng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông L cũng thừa nhận số tiền 100.000.000 đồng là tiền thanh toán giá trị sang nhượng đất; mặt khác, tại giấy biên nhận ngày 27/01/2011 cũng không thể hiện việc thỏa thuận lãi và mức lãi suất, trong khi đó nguyên đơn ông T cũng không đồng ý với yêu cầu của bị đơn ông L. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông L là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu của ông L về việc buộc ông T phải giao con đường rộng 04m theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010 ông T và ông L có thỏa thuận nội dung*"... đất có 02 ngõ đường vào: 1. Đường 4m; 2. Đường 6m"*. Xét thấy, mặc dù trong nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận khi giao đất phải có đường đi rộng 04m nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do các bên không thể hiện cụ thể là đường đi vào thửa đất nào, vị trí tứ cận và các bên cũng không thỏa thuận con đường 04m phải được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, sau khi thỏa thuận sang nhượng đất thì ông T đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng nhưng khi nhận đất ông L không có ý kiến gì. Trong khi đó, ông L là người trực tiếp làm các thủ tục và được UBND huyện L2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và ông K, bà H nhưng ông L cũng không có ý kiến khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/9/2014 yêu cầu ông Tgiao con đường 04m nhưng đến ngày 19/11/2015 ông L đã rút đơn yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông L nên không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc yêu cầu ông T giao con đường 04m là nhận định và đánh giá không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, không đúng quy định pháp luật, bởi lẽ:

Sau khi nhận đất, gia đình ông L đã sử dụng 02 thửa đất số 56 và thửa 57, vợ chồng ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị H sử dụng thửa đất số 69 (các bên đương sự đều thừa nhận ông L mua giùm cho ông K, bà H thửa 69). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và ông L đều xác nhận đường đi rộng 06m vào các thửa đất 56, 57 đã được giao nhận và có thể hiện trên sơ đồ thửa đất. Riêng đường đi 04m được thể hiện trên sơ đồ nằm giáp ranh thửa đất 69 và phần đất của ông Nguyễn Thanh B. Cả ông L và ông T đều khai ông B chưa được cấp có thẩm quyền giao giấy CNQSD đất, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh nội dung này.

Mặc dù, con đường đi 04m này đã được UBND huyện L2 và UBND tỉnh Bình Phước giải quyết bằng các Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 18/02/2008 và Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 03/7/2008 khi giải quyết tranh chấp giữa

chị Lữ Thị Hồng P và ông Nguyễn Thanh B, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, cả ông L và ông T đều xác nhận trên hiện trạng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/12/2010 con đường 04m này chỉ là lối mòn, không có ranh giới cụ thể. Ông B không thực hiện theo quyết định giải quyết tranh chấp của UBND huyện L2 và UBND tỉnh Bình Phước mà đã xây nhà trên đường đi, trong khi đó lối đi này là duy nhất và thuận tiện nhất vào thửa đất số 69.

Theo nội dung thỏa thuận giữa ông L và ông T tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2010 thì ông T là người phải có trách nhiệm giao cho ông L con đường này. Ông T cho rằng, ông đã giao đường đi cho ông L nhưng ông L không thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T không vi phạm thỏa thuận này nên đã buộc ông L phải chịu khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ cho ông T là không đúng theo thỏa thuận giữa các bên.

Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để làm căn cứ giải quyết vụ án. Trường hợp, nếu thực trạng đúng như các đương sự trình bày thì phải đưa ông Nguyễn Thanh B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án hoặc hướng dẫn cho các đương sự khởi kiện ông B (trường hợp ông B tái lấn chiếm, sử dụng) theo thủ tục tố tụng dân sự.

Yêu cầu của ông L là ý kiến của bị đơn về việc vi phạm cam kết của nguyên đơn ông T, không phải là yêu cầu phản tố. Hơn nữa, ngay sau khi rút yêu cầu, ông L tiếp tục yêu cầu ông T phải thực hiện việc giao con đường đi 04m cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đã đình chỉ do ông L rút yêu cầu và không giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T cho rằng ông T lừa dối ông L không giao con đường là không đúng thực tế. Việc ông T và ông L đứng tên giao dịch trong khi các thành viên trong gia đình ông T, ông L không tham gia ký hợp đồng nhưng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là mâu thuẫn. Hơn nữa, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ để xác định các thành viên trong gia đình ông T và ông L đồng ý để hai ông đứng ra thỏa thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cần phải hướng dẫn cho đương sự khởi kiện hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 100.000.000 đồng ông T vay của ông L là không đúng vì các bên đã thỏa thuận chuyển số tiền này sang thanh toán tiền chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy việc điều tra, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót, đánh giá chứng cứ chưa đúng với thỏa thuận giữa các bên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, những thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải hỏi ý kiến của ông Nguyễn Hữu K, bà Nguyễn Thị H về yêu cầu giao con đường 04m. Ông L chỉ là người được ông K, bà H nhờ đứng ra thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L khai hiện ông là người chăm sóc, quản lý giùm, người có quyền sử dụng đất là ông K, bà H. Trường hợp có đủ căn cứ để xác định ông T phải giao đường đi 04m vào thửa đất số 69, thì phải tuyên người được sử dụng đường đi là ông K, bà H.

Do hủy án sơ thẩm nên yêu cầu kháng cáo của ông L được chấp nhận một phần. Ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*[5]*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phướctại phiên tòaphù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 3Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;khoản 3Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn L;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DSST ngày 13/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm 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 Phạm Văn L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh hoàn trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số0014801, quyển số 000297 ngày 01/8/2017.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Lộc Ninh;
- THA DS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Loan