

Bản án số: 45/2017/DS-PT
Ngày 20-9-2017
“*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Bình;

Ông Đỗ Văn Hiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 20 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2017/QĐ-PT ngày 7 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Vũ Thị Ngọc N.

2. Ông Võ Trung T.

Cùng cư trú tại thôn 3, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Các nguyên đơn có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tống Đức N, Luật sư của Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H.

2. Bà Phạm Thị M.

Cùng cư trú tại thôn 1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Các bị đơn có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Siu P.

2. Bà Rơ Châm A N.

Cùng cư trú tại làng M, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông Siu P và bà Rơ Châm A N có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Siu P: Ông Vũ Đình N; địa chỉ: Số 63/18 đường Tôn Thất T, thành phố P, Gia Lai (văn bản ủy quyền ngày 23-3-2016). Có mặt.

3. Chị Rơ Châm V.

4. Anh An Văn H.

Cùng cư trú tại làng M, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Chị Rơ Châm V có mặt. Anh An Văn H vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai; do ông Lê Xuân D, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, làm đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18-9-2017). Có mặt.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn là ông Nguyễn Văn H.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Siu P và bà Rơ Châm A N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 20-2-2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là bà Vũ Thị Ngọc N và ông Võ Trung T trình bày:

Ngày 24-2-2014, ông, bà nhận chuyển nhượng lô đất rẫy cà-phê 20.000 m² của vợ chồng chị Rơ Châm V, anh An Văn H thuộc thửa số 819, tờ bản đồ số 09 tại làng M, xã I, huyện C với giá 1.000.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho chị V. Hợp đồng chuyển nhượng đất đúng quy định, được công chứng tại Văn phòng công chứng Xuân Thủy, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C chỉnh lý hợp pháp ngày 28-2-2014. Sau đó, ông, bà đến để canh tác thì ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị M ngăn cản và cho rằng họ đang thuê đất này của ông Siu P, bà Rơ Châm A N để trồng cà-phê, cây cối trên đất là do họ trồng. Ông, bà đã yêu cầu trả đất nhiều lần, yêu cầu Ủy ban nhân dân xã I, huyện C hòa giải nhưng ông H, bà M không trả. Ông, bà yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà M trả lại thửa đất 20.000 m² nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 15.528m² đất theo kết quả thẩm định, đo đạc thực tế; số đất còn trong hợp đồng thì nguyên đơn sẽ yêu cầu đối với chị V, anh H sau.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M trình bày:

Năm 2010, ông, bà thuê đất của ông Siu P và bà A N để trồng cây cà-phê. Khi đó đất còn bỏ hoang, nên hai bên chỉ nói chung chung là diện tích 16.000 m², thời hạn thuê là 15 năm kể từ năm 2010, có già làng và thôn trưởng làm chứng.

Ông, bà thuê xe mướn cây rừng, đã trồng 1.900 cây cà-phê, đến nay, vẫn canh tác bình thường. Năm 2014, ông, bà được biết chị V, anh H bán thửa đất mà ông, bà đang canh tác cho bà N, ông T nên hỏi thì ông Siu P bảo đất vẫn hợp đồng bình thường, không bán cho ai. Khi hết hợp đồng thì ông, bà trả đất cho ông Siu P và không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông T, bà N. Tranh chấp đất giữa ông Siu P với bà N, chị V thì ông, bà không biết. Tòa án quyết định ai phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông, bà thì ông, bà chấp nhận theo quyết định của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà M không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Siu P và bà Rơ Châm AN trình bày:

Ông, bà có lô đất 20.000 m² tại làng M, xã I, huyện C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2010, ông, bà cho vợ chồng ông H thuê đất này để trồng cây cà-phê với thời hạn 15 năm, kể từ năm 2010. Năm 2011, chị Rơ Châm V (là con riêng của bà AN) nói với ông, bà cho chị mượn đất này để mở tiệm kinh doanh Internet; ông, bà đồng ý.

Sau đó, chị V, anh H về nói ông, bà là cứ ký tên hoặc điểm chỉ vào những tờ giấy đã viết sẵn thì họ sẽ vay được tiền để đầu tư làm ăn. Do tin tưởng nên ông, bà đã làm theo và ký vào các tờ giấy này. Không ngờ từ những chữ ký đó, năm 2012, chị V, anh H đã lén lút hoàn tất thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK922301, thửa 819, tờ bản đồ số 09 mang tên hai người này; chị V, anh H và cán bộ Ủy ban nhân dân xã I đã thông đồng làm giả chữ ký khác của ông, bà để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng đất cho họ; cụ thể: Tại biên bản “Sơ đồ xác định thực tế vị trí phần đất chuyển nhượng”, chữ ký Siu P và Rơ Châm AN không phải của ông, bà nhưng vẫn được hợp thức hóa để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sơ đồ lô đất vẽ cũng không đúng thực trạng diện tích lô đất hiện ông, bà đang sử dụng; lô đất hiện ông, bà đang sử dụng có hình chữ nhật, rộng khoảng 20.000 m² nhưng cán bộ địa chính lại vẽ hình chữ L, lấn sang đất hộ kế bên và vị trí vẽ trên bản đồ cũng không đúng.

Từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng vị trí, gian dối, không đúng trình tự, chị V, anh H thế chấp Ngân Hàng vay 200.000.000 đồng và tiêu hết, không có khả năng trả nợ.

Ngày 24-2-2014, chị V, anh H đã lén lút bán lô đất này và bán luôn vườn cà-phê cho bà N, ông T với giá 1 tỷ đồng. Tháng 3 năm 2014, bà N và ông T đến tuyên bố đã mua 20.000 m² đất và vườn cà-phê và đã sang tên, nên họ đe dọa, cấm ông, bà và gia đình ông H tiếp tục chăm sóc cà-phê. Lúc này, ông, bà mới biết lô đất đã bị chị V, anh H lừa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rồi bán cho ông T, bà N.

Ông, bà yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24-5-2012 của Ủy ban nhân dân huyện C.

- Chị Rơ Châm V trình bày:

Năm 2012, bố mẹ chị là ông Siu P, bà A N cùng với chị và chồng chị là anh An Văn H lên Ủy ban nhân dân xã I, huyện C để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 20.000 m² thuộc số thửa 819, tờ bản đồ số 09 tại làng M, xã I, huyện C. Khi ký hợp đồng, các bên đều tự nguyện và tỉnh táo; vợ chồng chị nói bố mẹ cho tách bìa đồ đứng tên chị và anh H, để vợ chồng chị vay tiền Ngân hàng làm ăn và hứa 3 năm sau làm có tiền thì trả lại. Do vay 270.000.000 đồng của Ngân hàng nhưng không trả được nợ, nên ngày 24-2-2014, chị và anh H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T, bà N để có tiền trả nợ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà M trả đất và tài sản trên đất, chị có ý kiến: Vợ chồng chị chuyển nhượng đất với giá 1.000.000.000 đồng, nhưng mới nhận được 430.000.000 đồng; ông T, bà N chưa trả số tiền còn lại, nên chị có nguyện vọng trả lại 430.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất. Nếu ông T, bà N đồng ý hủy hợp đồng, trả lại đất cho chị thì chị đồng ý trả lại đất cho ông Siu P, bà AN.

- Anh An Văn H trình bày:

Năm 2012, ông Siu P, bà Rơ Châm AN cho anh và chị V 20.000 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 819, tờ bản đồ số 09 tại làng M, xã I, huyện C. Thủ tục tặng cho có chứng thực; khi tặng cho, hai bên đều tự nguyện, không bị ép buộc. Sau khi được tặng cho, anh và chị V tiếp tục canh tác 1 hec-ta đất gần đó, còn thửa đất 20.000 m² thì cho ông H, bà M thuê. Năm 2014, khi anh đang bị tạm giam ở Đà Lạt thì chị V đến, mang theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà N thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 tại làng M, xã I, huyện C. Sau khi đọc, anh đã ký tên vào hợp đồng, còn các việc khác chị V tự lo. Hợp đồng có ghi chuyển nhượng cây cà-phê hay không thì anh không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng thì đất đang cho ông H, bà M thuê.

Vì đang chấp hành án, nên anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh và giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai là ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ông Siu P, bà Rơ Châm AN tặng cho chị Rơ Châm V, anh An Văn H đất đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 129 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21-10-2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Cơ quan điều tra Công an huyện C đã làm rõ và có Kết luận điều tra số 15/KLĐT ngày 26-9-2014, kết luận về tính hợp pháp của các chữ ký trong hợp đồng tặng cho giữa ông Siu P, bà AN, chị V và anh H, không có hành vi lừa đảo.

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng đất giữa chị V, anh H với bà N, ông T:

Ngày 26-2-2014, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện C tiếp nhận sổ sơ chuyển nhượng gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00159 ngày 24-5-2012 tại thửa số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000 m² đất trồng cây lâu năm; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Xuân Thủy chứng thực.

Ngày 28-2-2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C kiểm tra, chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục thuế huyện C xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định và cơ quan này đã có thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ.

Ngày 28-2-2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301 nêu trên với nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông T, bà N.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa chị V, anh H với ông T, bà N được thực hiện đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư đã viện dẫn trên.

Về trích lục thửa đất:

Thửa đất số 819, tờ bản đồ 09, diện tích 22.700 m² trên bản đồ địa chính có hình chữ L đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Siu P năm 2000. Đến năm 2010, có 2.700 m² đất ngoài hạn mức đã hết thời hạn sử dụng, nên trước khi tặng cho thửa đất số 819 nêu trên, ông Siu P phải thực hiện việc tách phần diện tích đã

hết hạn sử dụng để chuyển sang thuê đất. Việc tách 2.700 m² đất ở bất kỳ vị trí nào của thửa đất cũng không làm thay đổi hình thể thửa đất (hình L).

Trình tự, thủ tục tặng cho đất và việc Ủy ban nhân dân huyện C ra Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24-5-2012 được thực hiện theo đúng quy định, nên ông Siu P và bà AN yêu cầu hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24-5-2012 của Ủy ban nhân dân huyện C, là không đúng.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Siu P là ông Vũ Đình N trình bày:

Ông Siu P, bà AN bị chị V, anh H lừa dối để lấy đất, hình thể sơ đồ đất không đúng, chữ ký trong sơ đồ đất là giả, hợp đồng tặng cho không được ký giáp lai, nên đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24-5-2012 của Ủy ban nhân dân huyện C, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Siu P, bà AN với chị V và anh H; hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị V, anh H với bà N, ông T; cho ông H, bà M tiếp tục được thuê đất của ông Siu P.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Tống Đức N trình bày:

Việc nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà N với chị V, anh H thực hiện quy định của pháp luật, nên nguyên đơn đã có quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích đo đạc thực tế là 15.528 m² tại làng M, xã I, huyện C. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của ông Siu P, bà AN.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 20 tháng 2 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng khoản 5, 7 Điều 166, Điều 168, Điều 188; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai 2013; Điều 703, Điều 712 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Ngọc N và ông Võ Trung T.

- Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Siu P và bà Rơ Châm AN về yêu cầu hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24-5-2012 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải trả cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc N 15.528m² đất đang chiếm giữ (theo biên bản thẩm định tại chỗ) trị giá 496.896.000 đồng và giao lại toàn bộ 1.851 cây cà-phê trị giá 559.008.000 đồng (gồm 1.819 cây cà-phê rô 5 năm tuổi và 32 cây cà-phê mới trồng 1 năm tuổi); 1 giếng nước giá trị 15.500.000 đồng là các tài sản gắn liền với đất trên thuộc thửa số 819, tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301, tại làng M, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất có tứ cận: Tây giáp đất Siu B, Bắc giáp đất Rơ Châm B, Rơ Châm S, Đông giáp đường đi, Nam giáp đường đi.

- Buộc bà Vũ Thị Ngọc N và ông Võ Trung T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M giá trị tài sản trên đất gồm 1.851 cây cà-phê giá trị 559.008.000 đồng (gồm 1.819 cây cà-phê rô 5 năm tuổi và 32 cây cà-phê mới trồng 1 năm tuổi); 1 giếng nước giá trị 15.500.000 đồng; tổng giá trị tài sản là 574.508.000 đồng (theo kết quả định giá tài sản).

Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 6-1-2014;

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải nộp 23.875.840 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Vũ Thị Ngọc N và ông Võ Trung T phải chịu 26.980.320 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng; bà N và ông T còn phải nộp 5.980.320 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Ngọc N và ông Võ Trung T 9.300.000 đồng tiền chi phí định giá.

- Ông Siu P và bà Rơ Châm AN không phải chịu án phí.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; thông báo quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 6-3-2017 và Đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 17-8-2017, bị đơn là ông Nguyễn Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, hợp đồng thuê đất của gia đình ông với ông Siu P, bà AN đang có giá trị pháp lý, đến năm 2025 mới hết hạn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận hợp đồng thuê đất nêu trên và xem xét lại kết quả định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại Đơn kháng cáo đề ngày 6-3-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Siu P và bà Rơ Châm AN kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24-5-2012 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKN/VKS-DS ngày 6 tháng 5 năm 2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm theo hướng sửa phần bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải chịu 23.875.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm với lý do: Các bị đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 23.875.840 đồng án phí dân sự sơ thẩm là gây thiệt hại đến quyền, lợi ích của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Điều 712 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên thuê vẫn được tiếp tục thuê cho đến hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

Lời khai ông Siu P, bà AN, chị V, anh H và ông H, bà M đều thể hiện: Từ năm 2010, ông H và bà M đã thuê đất của ông Siu P, bà AN để trồng cây cà-phê trên thửa đất đang có tranh chấp. Thực tế, ông H và bà M đã trồng cây cà-phê trên đất mà họ thuê.

Chị V và anh H còn khai: Năm 2012, ông Siu P, bà AN lập hợp đồng tặng cho anh, chị quyền sử dụng đất khi mà ông Siu P, bà AN đang cho ông H, bà M thuê chính thửa đất này để trồng cây cà-phê. Năm 2014, khi mà chị V, anh H chuyển nhượng đất cho ông T, bà N thì trên đất đã có vườn cây cà-phê của ông H, bà M.

Như vậy, ông Siu P, bà AN tặng cho chị V, anh H đất; sau đó, chị V, anh H chuyển nhượng đất cho ông T, bà N khi ông H, bà M đang thuê đất. Trong hồ sơ vụ án, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện các bên tham gia hợp đồng tặng cho đất và hợp đồng chuyển nhượng đất đã báo cho ông H, bà M để 2 người này thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết quan trọng, liên quan đến tranh chấp của vụ án, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ để xem xét, đánh giá; dẫn đến việc giải quyết vụ án không toàn diện, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H, bà M..

[2] Tại văn bản của hợp đồng tặng cho đất được ghi là “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, nhưng nội dung của hợp đồng chỉ thể hiện ông Siu P, bà AN tặng cho chị V, anh H 20.000 m² đất, chứ không có tặng cho tài sản, cây lâu năm trên đất (bút lục từ số 44 đến 47).

Tại văn bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện chị V, anh H chuyển nhượng cho ông T, bà N 20.000 m² đất.

Tại Bản tự khai ngày 14-1-2015, bà N khai, vợ chồng bà có đi xem đất và cây cà-phê, nên đồng ý mua cả đất và cây cà-phê với giá 1.000.000.000 đồng, nếu chỉ là đất thì họ không mua, khi mua thì cây cà-phê đã từ 4 đến 5 năm tuổi (bút lục số 82).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12-9-2016 (bút lục 92) và tại phiên tòa sơ thẩm, chị V khai, chị chuyển nhượng đất và bán cả vườn cà-phê kinh doanh trên đất (bút lục số 302i), chị có nói với bà N, ông T vườn cây cà-phê đó là của ông H, bà M trồng trên đất thuê của ông Siu P, bà AN.

Như vậy, tuy chị V không phải là chủ sở hữu của vườn cây cà-phê, nhưng bà N và chị V đều khai thống nhất về việc chị V đã bán cả vườn cây cà-phê cho vợ chồng bà N.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ vì sao tại văn bản của các hợp đồng nêu trên, các bên không thỏa thuận với nhau về vườn cây cà-phê? thỏa thuận như thế nào? khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất, vợ chồng bà N có biết vườn cây cà-phê này là tài sản của ông H, bà M hay không?

[3] Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn “phải bàn giao lô đất” tranh chấp, mà không đề cập đến số cây cà-phê trên đất.

Tại bản khai ngày 9-1-2015, ông H, bà M trình bày “*tôi trồng đúng 1.900 cây cà-phê, còn mong muốn gia đình tôi chỉ làm xong hợp đồng là trả lại đất*” (bút lục 85).

Như vậy, yêu cầu của bị đơn trong vụ án là được sử dụng đất cho đến khi hết hợp đồng thuê đất.

Cũng tại bản khai ngày 1-9-2015, ông H, bà M đã trình bày “*quyết định của Tòa án với ba người ông P, bà V cùng ông T, bà N xong người nào trả lại tài sản trên đất cho tôi thì tôi chấp nhận theo quyết định của Tòa án*” (bị đơn không trình bày rằng “*trả lại giá trị tài sản trên đất*”).

Khi giải quyết vụ án, mặc dù chưa làm rõ ý chí đích thực của bị đơn trong lời trình bày “*trả lại tài sản trên đất*” có ý nghĩa như thế nào và vì sao bị đơn không đưa ra yêu cầu trong vụ án, nhưng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm ghi bị đơn trình bày rằng “*Tòa án quyết định ai phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông, bà thì ông, bà chấp nhận theo quyết định của Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà M không có yêu cầu gì*” là không đúng; từ đó buộc bị đơn phải trả 15.528m² đất, giao cây trồng, các tài sản trên đất cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản trên đất (574.508.000 đồng) cho bị đơn, là chưa đảm bảo căn cứ.

[4] Biên bản định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 30-12-2015 (bút lục 165, 166) có nội dung:

“*Qua khảo sát giá thị trường, Hội đồng định giá xác định giá thị trường của từng loại tài sản như sau: Thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, tại làng làng M, xã I, huyện C có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301, sổ vào sổ CH 00159 được UBND huyện C cấp ngày 24-5-2012 qua đo đạc thực tế có diện tích 15.528m², giá thị trường 496.896.000 đồng.*

1.851 cây cà-phê rô, gồm 1.851 cây cà-phê rô 5 năm tuổi và 32 mới trồng 1 năm tuổi; giá thị trường 559.008.000 đồng.

Một giếng nước đường kính D=1m, sâu 25 m, giá thị trường 15.500.000 đồng.

Tổng giá trị các tài sản định giá là 1.071.404.000 đồng.

Ý kiến của các thành viên Hội đồng định giá: Thống nhất với kết quả định giá nêu trên.

Nguyên đơn ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc N đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M có mặt kiểm đếm nhưng không dự họp và ký vào biên bản.

Kết quả biểu quyết của Hội đồng định giá tài sản về giá trị của tài sản: 4/4 = 100%”.

Như vậy, biên bản định giá tài sản này được lập không đúng quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011, nên không được coi là chứng cứ; bởi lẽ: Biên bản không ghi ý kiến của từng thành viên về giá, không thể hiện căn cứ nào để xác định giá trị của 1.819 cây cà-phê rô trồng 5 năm và 32 cây cà-phê trồng 1 năm là 559.008.000 đồng, bị đơn có mặt nhưng biên bản định giá tài sản không ghi ý kiến của họ mà nêu lý do.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định kết quả định giá tại biên bản định giá nêu trên là chứng cứ để xét xử, là vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 83 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011.

[5] Các nhận định trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, việc thu

thập chứng cứ và chứng minh không đúng mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 20-2-2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị Ngọc N, ông Võ Trung T với bị đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Siu P, bà Rơ Châm AN, chị Rơ Châm V, anh Anh Văn H, Ủy ban nhân dân huyện huyện C, tỉnh Gia Lai.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H, ông Siu P và bà Rơ Châm AN không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002419 ngày 10-3-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

Hoàn trả lại cho ông Siu P và bà Rơ Châm AN 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002447 ngày 14-4-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Gia Lai;
- Tòa án ND huyện C; tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát ND huyện C, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự, Văn thư.

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

Phan Tiến Dũng

