

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 191/2019/DS-PT.

Ngày: 06-11-2019.

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy một
phần hợp đồng thế chấp QSD 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 Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết và ông Trần Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2019/TLPT-DS ngày 27/8/2019, về việc *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 224/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị T, sinh năm 1945; địa chỉ: Buôn M, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắc Lắc; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Tấn T1; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắc Lắc; vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Y H Mlô, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắc Lắc; có mặt.

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

3.1 Ông Nguyễn Tấn T1; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2 Quỹ Tín dụng nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y R Mlô, sinh năm 1981, chức vụ: Kiểm soát viên; có mặt.

3.3 Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1967; địa chỉ: Xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.4 Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ dân phố 0, phường H1, thị xã H2, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.5 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969; ông Nguyễn Hữu L1, sinh năm 1985; ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1978; ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1981; ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1986; ông Nguyễn Hữu T5, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt và có đơn từ chối tham gia tố tụng.

4. Người kháng cáo: Ông Y H Mlô.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn bà Tạ Thị T trình bày:***

Vào ngày 25/4/2001, chồng tôi là ông Nguyễn Hữu P có nhận chuyển nhượng từ ông Y H Mlô một thửa đất có diện tích 170 m², trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y H Mlô thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994, có tứ cận là phía Đông giáp vườn bà L2, phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 8, phía Nam giáp đất ông Y H Mlô, phía Tây giáp đất ông Y H Mlô, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy viết tay với nhau và được UBND xã Đ xác nhận. Số tiền chuyển nhượng tại thời điểm là 9.000.000 đồng, ông Y H Mlô đã nhận đủ và vợ chồng tôi đã nhận đất sử dụng, đến năm 2002 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất. Năm 2007, vợ chồng tôi chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Tấn T1, hiện ông T1 đang quản lý sử dụng thửa đất nói trên, giữa gia đình tôi và gia đình ông T1 không có tranh chấp. Đến năm 2009 ông Nguyễn Hữu P chết do bệnh nặng. Mặc dù gia đình tôi đã đến nhà ông Y H Mlô để yêu cầu ông Y H Mlô làm thủ tục sang tên tách thửa đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng, tuy nhiên đến nay ông Y H Mlô vẫn chưa làm thủ tục sang tên tách thửa cho tôi diện tích đất nói trên và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y H Mlô đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ, huyện B. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y H Mlô có nghĩa vụ phải làm thủ tục sang tên tách thửa cho tôi diện tích 170 m² trong tổng số 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật và đề nghị hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17/5/2017 để thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994 mang tên ông Y H Mlô, vì việc thế chấp đối với thửa đất của gia đình tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông Y H Mlô là không đúng quy định của pháp luật.

**** Bị đơn ông Y H Mlô trình bày:***

Tôi thừa nhận là vào ngày 25/4/2001 tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P một lô đất có diện tích 170 m², trong tổng số diện tích 9.185 m² của tôi đã được UBND huyện B cấp cho tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994, hai bên không có ghi kích thước các cạnh mà chỉ ghi tứ cận của thửa đất như sau: Phía Đông giáp vườn bà L2, phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 8, phía Nam và phía Tây giáp đất của tôi, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy viết tay với nhau và được UBND xã Đ xác nhận. Số tiền chuyển nhượng tại thời điểm là 9.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ và ông P, bà T đã nhận đất sử dụng và đã xây dựng nhà kiên cố trên đất.

Về diện tích đất đo đạc thì hiện nay theo kết quả đo đạc diện tích đất lớn hơn diện tích tôi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P và ông P đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất, đề nghị Tòa án xem xét nếu thừa đất thì trả lại cho tôi theo như thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng giữa ông Y H Mlô và ông Nguyễn Hữu P.

Tôi đồng ý làm thủ tục sang tên tách thửa đối với thửa đất đang tranh chấp cho bà Tạ Thị T, tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ nên tôi không thể làm thủ tục sang tên, tách thửa cho bà Tạ Thị T được. Ngoài ra, sau này nếu tôi có rút bìa đỏ ra để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà T phải chịu toàn bộ tiền lệ phí sang tên tách thửa theo quy định của pháp luật. Tôi không có yêu cầu phản tố.

**** Quá trình tham gia tố tụng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T1 trình bày:***

Vào năm 2007, gia đình tôi có nhận chuyển nhượng từ bà Tạ Thị T 01 lô đất hiện đang tranh chấp, sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình tôi có xây dựng thêm một phần mái hiên, khi xây dựng thì ông Y H có đến chỉ ranh để tôi xây dựng theo hiện trạng như hiện nay. Về tranh chấp giữa bà Tạ Thị T với ông Y H Mlô thì tôi không có ý kiến hay tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tôi không có yêu cầu độc lập.

**** Người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ là ông Y R Mlô trình bày:***

Vào ngày 22/5/2018, ông Y H Mlô, có ký hợp đồng tín dụng vay Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ với số tiền nợ gốc là 550.000.000 đồng. Thời hạn vay là 13 tháng kể từ ngày 22/5/2018 đến ngày 22/6/2019. Hai bên có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17/5/2017 để thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994 mang tên ông Y H Mlô. Nay bà Tạ Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y H Mlô có nghĩa vụ sang tên tách thửa đối với thửa đất có diện tích 170 m², trong tổng số 9185 m² đã nhận chuyển nhượng từ ông Y H Mlô thì Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ thì đề nghị ông Y H Mlô thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là 550.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh thì mới rút bìa đỏ ra để hai bên làm thủ tục sang tên, tách thửa được. Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ không có yêu cầu độc lập.

**** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hữu T3, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Hữu L1, ông Nguyễn Hữu T4, ông Nguyễn Hữu V, ông Nguyễn Hữu D, ông Nguyễn Hữu T5 trình bày:***

Bà T2, ông T3, bà C, ông L1, ông T4, ông V, ông D, ông T5 là các con của ông Nguyễn Hữu P, bà Tạ Thị T, vào năm 2001 ông Nguyễn Hữu P có nhận chuyển nhượng từ ông Y H Mlô một lô đất thổ cư có diện tích 170 m², hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau và được UBND xã Đ xã nhận, sau đó có dựng 01 ngôi nhà xây cấp 4 trên đất, tuy nhiên từ đó đến nay ông Y H Mlô vẫn chưa làm thủ tục sang tên tách thửa cho gia đình được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009 thì ông Nguyễn Hữu P lâm bệnh nặng nên qua đời. Nay bà T2, ông T3, bà C, ông L1, ông T4, ông V, ông D, ông T5 không có tranh chấp, không liên quan và không có yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền quyết định của bà Tạ Thị T và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 166, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2001 giữa ông Y H Mlô và ông Nguyễn Hữu P. Hộ gia đình bà Tạ Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích 170 m² (Sau khi trừ đi diện tích lộ giới giao thông tỉnh lộ 8 là 102 m²) trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994. Địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận, kích thước các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đất bà L2 có các cạnh dài lần lượt là: 26,58 m, 2,21 m, 7,78 m, 7,71 m (cạnh 7,78 m, 7,71m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh Lộ 8).

- Phía Tây giáp đất ông Y H Mlô có dài 25,4 m và 17 m (cạnh 17 m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh Lộ 8).

- Phía Nam giáp thửa đất ông Y H Mlô có cạnh dài 5,17 m.

- Phía Bắc giáp đường tỉnh Lộ 8 có cạnh dài 5,15 m.

Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002; 01 giếng đào, đường kính 01 m.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0395/HĐTC ngày 17/5/2017 thửa đất có diện tích 170 m², trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp năm 1994 giữa bên nhận thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ và bên thế chấp ông Y H Mlô.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/7/2019, bị đơn ông Y H Mlô kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Ông Y H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Ông Y H đề nghị Tòa án công nhận diện tích hai bên chuyển nhượng là 170 m² mà không trừ đi diện tích lộ giới an toàn giao thông (102m²) và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho ông Y H diện tích sử dụng vượt quá là 170 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc các đương sự vắng mặt: Đây là phiên tòa thứ hai, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 170m² là có thật, nhưng không ghi rõ các cạnh, các bên đã xây hàng rào ranh giới từ lâu và sử dụng ổn định cho đến nay. Khi ông H bán đất đã có quy định về lộ giới hành lang an toàn giao thông, do đó việc ông H kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích không trừ diện tích nằm trong lộ giới là không có căn cứ. Khi ông Y H Mlô thế chấp quyền sử dụng đất (trong đó có diện tích đã chuyển nhượng) cho Quỹ tín dụng thì ông Y H không thông báo, Quỹ tín dụng cũng không thẩm định theo đúng quy định của pháp luật, đây là lỗi của ông Y H và Quỹ tín dụng, nên cần vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17/5/2017. Án sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 để xác định giao dịch dân sự (thế chấp quyền sử dụng đất) vô hiệu do giả tạo là chưa chính xác; mà phải xác định giao dịch dân sự này vô hiệu do bị lừa dối và áp dụng Điều 127, 130 Bộ luật dân sự để tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 giữa ông Y H Mlô với Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ và áp dụng thêm Điều 131, khoản 1 Điều 351 BLDS để giải quyết hậu quả của việc giao dịch dân sự bị vô hiệu một phần: Quỹ tín dụng và ông Y H phải có trách nhiệm liên đới cùng với bà T làm thủ tục tách thửa sang tên thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Tạ Thị T. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y H Mlô – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Y H Mlô làm trong thời hạn luật định, 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.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Y H Mlô, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu Tòa án công nhận diện tích hai bên chuyển nhượng là 170 m² mà không trừ đi diện tích lộ giới an toàn giao thông (102m²):

Ngày 25 tháng 4 năm 2001, ông Y H Mlô chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P lô đất có diện tích 170 m², trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994, các bên chỉ ghi tứ cận của thửa đất mà không ghi kích thước các cạnh của thửa đất, do đó cần căn cứ vào hiện trạng thực tế sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng.

Qua xác minh tại UBND xã Đ, huyện B thì căn cứ vào quy hoạch chung đô thị xã Đ theo quyết định số 238, ngày 25/01/2013 của UBND tỉnh Đắk Lắk thì chiều dài mốc lộ giới hành lang an toàn giao thông tỉnh Lộ 8 qua thửa đất đang tranh chấp là 17m, diện tích nằm trong lộ giới là 102 m². Trước khi có Quyết định số 238 ngày 25/01/2013 của UBND tỉnh Đắk Lắk thì có Nghị định số 11/2000/NĐ-CP ngày 24/02/2000 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 09 năm 2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2000/NĐ-CP ngày 24/02/2000 của Chính phủ, theo đó “phạm vi hành lang an toàn đường bộ có bề rộng tính từ đất của đường bộ trở ra mỗi bên là: 17 mét đối với đường cấp I, cấp II”. Như vậy án sơ thẩm công nhận thửa đất hai bên chuyển nhượng có diện tích 170 m² (sau khi trừ đi diện tích lộ giới giao thông tỉnh lộ 8 là 102 m²) là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Y H Mlô về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích hai bên chuyển nhượng là 170 m² mà không trừ đi diện tích lộ giới an toàn giao thông (102m²).

[2.2] Đối với yêu cầu Tòa án và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho ông Y H diện tích sử dụng vượt quá là 170 m²:

Ông Hòa khai rằng ông Nguyễn Hữu P xây phần mái che phía Tây lấn chiếm sang đất của ông Y H. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2019 xác định phần phía Tây ông H cho rằng lấn chiếm là Nhà kho có đặc điểm mái lợp tôn, xây từ năm 2006, nằm trong diện tích đã được xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2019. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là gia đình ông Nguyễn Hữu P đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối, các bên không xảy ra tranh chấp và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên phù hợp với quy định tại Điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H về việc đòi lại phần diện tích của Nhà có có mái che lợp tôn ở cạnh phía Tây và cần sửa án sơ thẩm về phần xác định diện tích bà Tạ Thị T được thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa là diện tích thực tế đang sử dụng chứ không phải là 170m².

[4] Về điều luật áp dụng:

[4.1] Án sơ thẩm áp dụng các Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án không có thủ tục giám định và định giá tài sản; vì vậy, không cần áp dụng các Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Án sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 để xác định giao dịch dân sự (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Y H Mlô với Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ) vô hiệu do giả tạo là chưa chính xác; mà phải xác định giao dịch dân sự này vô hiệu do bị lừa dối, vì khi thế chấp quyền sử dụng đất thì ông Y H không thông báo cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ về việc đã chuyển nhượng một phần diện tích trong thửa đất thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ và Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ cũng không tiến hành xác minh, thẩm định thửa đất mà ông H thế chấp.

Vì vậy cần áp dụng Điều 127, 130 Bộ luật dân sự để tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/5/2017 giữa ông Y H Mlô với Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ; chứ không phải tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Về hậu quả pháp lý: Áp dụng thêm Điều 131, khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự để giải quyết hậu quả của việc giao dịch dân sự bị vô hiệu một phần. Ông Y H Mlô và Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ phải liên đới chịu trách nhiệm cùng bà Tạ Thị T làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà T diện tích thực tế đang sử dụng trong tổng số 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên ông Y H Mlô không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[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.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Y H Mlô – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DSST ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 127, 130, 131, khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết

02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị T.

[2.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2001 giữa ông Y H Mlô và ông Nguyễn Hữu P. Hộ gia đình bà Tạ Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa đối với diện tích thực tế đang sử dụng (Sau khi trừ đi diện tích lộ giới giao thông tính lộ 8 là 102 m²) trong tổng số diện tích 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994. Địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã Đ, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận, kích thước các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đất bà L2 có các cạnh dài lần lượt là: 26,58 m; 2,21 m; 7,78 m; 7,71 m (cạnh 7,78 m, 7,71m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh Lộ 8);

- Phía Tây giáp đất ông Y H Mlô có dài 25,4 m và 17 m (cạnh 17 m thuộc chỉ giới giao thông tỉnh Lộ 8);

- Phía Nam giáp thửa đất ông Y H Mlô có cạnh dài 5,17m;

- Phía Bắc giáp đường tỉnh Lộ 8 có cạnh dài 5,15m.

Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2002; 01 giếng đào, đường kính 01 m; 01 nhà kho xây năm 2006.

[2.2] Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0395/HĐTC ngày 17/5/2017 giữa ông Y H Mlô với Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ đối với phần diện tích đất ông Y H Mlô đã chuyển nhượng cho bà Tạ Thị T.

Ông Y H Mlô và Quỹ tín dụng nhân dân xã Đ phải liên đới chịu trách nhiệm cùng bà Tạ Thị T làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà T diện tích thực tế đang sử dụng trong tổng số 9.185 m² của ông Y H Mlô, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 5, được UBND huyện B cấp cho ông Y H Mlô theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0458257 cấp ngày 28/4/1994.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Tạ Thị T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 1.000.000 đồng bà T đã nộp.

[4] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Y H Mlô phải chịu là 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Tạ Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0009972, ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Y H Mlô không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Y H Mlô số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0014291 ngày 29/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện B;
- VKSND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Thuận