

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

Bản án số: 228/2021/DS-PT

Ngày 27-12- 2021

“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 Nguyễn Văn Bằng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Huân.

Bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2021/TLPT-DS ngày 17/11/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2021/QĐPT-DS ngày 30/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hoài N; Địa chỉ: 75/6 N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thới H; Địa chỉ: 197 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng T; Địa chỉ: 132 A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Quách Thị D; Địa chỉ: 197 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng T; Địa chỉ: 132 A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Ông Vương Thúc H1 và bà Quách Thị D1 ; Địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ông Võ Huy T1 và bà Võ Thị Kim C; Địa chỉ: 186A N, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk; Địa chỉ: 130-132 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quang H2; Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thới H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Hoài N trình bày như sau:

Vào ngày 14/12/1989, ông Phạm Hoài N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thới H 01 lô đất diện tích $5,8\text{m} \times 54\text{m} = 313\text{m}^2$, việc chuyển nhượng hai bên viết giấy xác nhận sang nhượng đất và vườn cây cà phê do ông Nguyễn Thới H viết, có xác nhận của Công ty đời sống lúc bấy giờ; có tứ cận: Đông giáp vườn nhà ông H; Nam giáp vườn ông M; bắc giáp đường vào viện Ea Kmát; Tây giáp khu đất ông N. Với giá tiền là 1.000.000 đồng, tương đương 5 chỉ vàng 9999, ông Phạm Hoài N đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thới H vào ngày 15/12/1989, sau khi giao tiền thì ông Phạm Hoài N đã nhận đất và quản lý sử dụng. Trong quá trình sử dụng do chưa có điều kiện làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Thới H là người sử dụng đất bên cạnh đã đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 4/1998 đã lấn chiếm sang diện tích đất bán cho ông là $14,5\text{m} \times 5,8\text{m} = 84,1\text{m}^2$.

Đến ngày 13/12/2008, ông N và ông H thỏa thuận với nhau ông N đổi $84,1\text{m}^2$ phía ngoài cho ông H, còn ông H đổi 161m^2 phía trong cho ông N. Tuy nhiên thỏa thuận này không đạt được.

Quá trình giải quyết vụ án, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thới H trả lại diện tích $84,1\text{m}^2$ đất lấn chiếm. Trường hợp ông H không trả lại đất lấn chiếm thì phải trả lại diện tích 161m^2 theo như giấy thỏa thuận đã lập vào ngày 13/12/2008.

Quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệu, ông Đặng T trình bày có nội dung như sau:

Qua hồ sơ vụ án cho thấy sự thỏa thuận theo giấy thỏa thuận ngày 13/12/2008 thì các bên không thực hiện, nên không có giá trị pháp lý, vì thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đang đi cầm cố ngoài xã hội, không có tiền lấy ra nên các bên không thể thực hiện được sự thỏa thuận này, nay cũng không tranh chấp, không yêu cầu tòa án xem xét, giải quyết gì đối với sự thỏa thuận ngày 13/12/2008.

Quá trình ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ai khiếu nại, tranh chấp gì, không bị cơ quan, tổ chức nào ngăn chặn, hiện quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người thứ ba ngay tình. Do vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoài N buộc bị đơn ông H trả lô đất $7m \times 23m = 161m^2$. Thì diện tích đất này đã chuyển nhượng ngay tình cho người khác nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Thúc H1 và bà Quách Thị D1 trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 19/8/2015, anh H1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thới H, việc chuyển nhượng có Công chứng và đã sang tên ông H1 theo đúng quy định của pháp luật, nay các bên có tranh chấp ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Huy T1 và bà Trần Thị Kim C trình bày có nội dung như sau:

Ngày 30/11/2016 vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1 thửa đất số 124B, tờ bản đồ số 20, diện tích $361m^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 953884, do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 14/9/2015, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân theo đúng quy định, nên ngày 10/01/2017 đã đăng ký biến động sang tên ông T1, bà C. Hiện quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk, ông H2 trình bày:

Hiện thửa đất số 124B, tờ bản đồ số 20, diện tích $361m^2$, mang tên người sử dụng đất ông Võ Huy T1 và bà Trần Thị Kim C vào ngày 04/12/2020, ông T1, bà C ký hợp đồng thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn T – Chi nhánh Đắk Lắk, việc ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết các hợp đồng Ngân hàng thẩm định, xác định thì tài sản của ông T1, bà C không tranh chấp với ai. Nay đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bảo vệ lợi ích Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoài N.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thới H trả cho nguyên đơn ông Phạm Hoài N số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), là trị giá diện tích đất 7m x 23m = 161m², thuộc một phần thửa đất số 124B, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoài N buộc bị đơn ông Nguyễn Thới H trả diện tích đất 7m x 23m = 161m², thuộc một phần thửa đất số 124B, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, bằng hiện vật (bằng Quyền sử dụng đất).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Thới H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Hoài N 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản khi nào thu được của bị đơn ông Nguyễn Thới H.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Thới H phải chịu 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Hoài N số tiền 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà Trần Thị Kim T2 nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2012/24001 ngày 03/4/2014.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 06/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Thới H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thới H.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[1.1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Vương Thúc H1 và bà Quách Thị D1 ; ông Võ Huy T1 và bà Võ Thị Kim C, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Thương Tín vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại 84,1 m² đất lấn chiếm hoặc trả lại 161 m² đất theo như giấy thỏa thuận đã lập vào ngày 13/12/2008. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp mà ông N yêu cầu là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” để giải quyết vụ án. Đồng thời tuyên Buộc ông H phải trả cho ông N số tiền là 1.400.000.000 đồng là trị giá diện tích đất 161m², thuộc một phần thửa đất số 124B, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy phần diện tích 161 m² nguyên đơn cho rằng bị đơn ông H lấn chiếm nằm trong diện tích 313 m² đất mà ông N nhận chuyển nhượng của ông H vào ngày 14/12/1989. Đối chiếu với quy định của pháp luật và chứng cứ trong hồ sơ đều không thể hiện diện tích 313 m² mà ông N nhận chuyển nhượng của ông H đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sở hữu của ông N. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này phải là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” để giải quyết là chưa đúng quy định của pháp luật. Dẫn đến trong quá trình giải quyết Tòa cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu cho ông N đối với diện tích 161 m² là chưa có căn cứ và chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoài N và yêu cầu kháng cáo kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thới H, nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất: Vào ngày 14/12/1989 ông Phạm Hoài N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thới H 01 lô đất có diện tích 313m² (5,8 x 54), với giá tiền là 1.000.000 đồng, tương đương 5 chỉ vàng 9999. Trong giấy chuyển nhượng

thể hiện ông H đã nhận đủ tiền và ông N đã nhận đủ đất. Tháng 8/1998 ông H đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N cho rằng ông H đã lấn chiếm sang diện tích đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông N là $14,5\text{m} \times 5,8\text{m} = 84,1\text{m}^2$ (đo thực tế là $86,4\text{m}^2$). Đến năm 2008 ông Phạm Hoài N mới phát hiện ra hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông H, ông N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại diện tích đất lấn chiếm là $84,1\text{m}^2$ hoặc trả lại diện tích 161m^2 theo như giấy thỏa thuận đã lập vào ngày 13/12/2008. Bị đơn ông H cho rằng ông không lấn chiếm đất. Vì đất của ông được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K578832 vào năm 1998.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H lấn chiếm $84,1\text{m}^2$ hay 161m^2 và cũng chưa làm rõ hai diện tích đất trên, trên thực tế nằm ở vị trí nào.

[2.3] Trong nội dung giấy thỏa thuận ngày 13/12/2008 có nội dung “...vì liên quan giấy sang nhượng ngày 14/12/1989, để thanh lý xong lô đất đã bán ngày trên...” chứ không thể hiện việc ông H lấn chiếm $84,1\text{m}^2$ đất trong 313m^2 đã chuyển nhượng cho ông N. Đồng thời, nội dung giấy thỏa thuận thể hiện hai bên thỏa thuận với nhau là bà T3 (vợ ông N) đến mượn bà T4 100.000.000đ để ông H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cố cho người khác sau đó chuyển nhượng 161m^2 đất cho ông N. Do đó, cần làm rõ có hay không việc ông H lấn chiếm đất nên hai bên mới làm giấy thỏa thuận và cần triệu tập bà Nguyễn Thị T4 để làm rõ việc bà T3 có mượn 100.000.000đ đưa cho ông N để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

[2.4] Tại đơn kháng cáo ông H trình bày và cung cấp tài liệu, chứng cứ là giấy viết tay năm 2003 ông N đã chuyển nhượng nhà đất diện tích 232m^2 cho ông Trịnh Văn T5 và bà Dương Thị Đ, ông T5 cũng có xác nhận việc chuyển nhượng này. Do đó, cần triệu tập ông T5 và bà Đ để làm rõ diện tích đất ông N chuyển nhượng là bao nhiêu, diện tích đó có bao gồm diện tích $84,1\text{m}^2$ mà ông N cho rằng ông H lấn chiếm hay không.

[2.5] Về định giá tài sản tranh chấp: Trong hồ sơ thể hiện có 02 biên bản định giá, 01 biên bản định giá vào ngày 19/5/2016 cấp sơ thẩm định giá $84,1\text{m}^2$ có trị giá là 250.000.000 đồng. Biên bản định giá ngày 19/11/2020 định giá 161m^2 có trị giá là 1.400.000.000 đồng. Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng 313m^2 đất giữa ông N và ông H thì diện tích đất chuyển nhượng trên là đất nông nghiệp hay đất ở. Nhưng khi định giá lại xác định diện tích đất trên là đất ở đã làm tăng giá trị đất thuộc về ông H, ông N hay người thứ ba, để từ đó làm căn cứ tính bồi thường, Tòa cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ là thiếu sót.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, dẫn đến giải quyết vụ án chưa đúng quy định của pháp luật. Những vi phạm trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, tiền định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thới H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 148/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.
3. Về án phí dân sự sơ thẩm, tiền định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án
4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thới H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu số: 60AA/2021/0004666 ngày 14/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 TP Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng