

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 130/2018/DS-PT

Ngày: 11-10-2018

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 Nguyễn Văn Bằng

2. Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2018/TLPT-DS ngày 27/6/2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/5/2018, của Toà án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2018/QĐ-PT ngày 20/8/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 138/2018/QĐ-PT ngày 11/9/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L; nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Tạ Quang T, thuộc Văn phòng Luật sư T, Đoàn luật sư tỉnh Đ, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Ngọc D; nơi cư trú: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

3. *Người làm chứng:*

- Ông Bùi Văn C; nơi cư trú: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.

- Bà Phạm Thị L1; nơi cư trú: Tổ dân phố N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Trường P; nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị C1; nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:

Ngày 02/6/1997, bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Ngọc T và bà Lê Thị Ngọc D một lô đất thổ cư tại xã Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, dài 07 m (đã trừ đi 25m lộ giới); phía Tây giáp đất còn lại của ông T, bà D, dài 07m; phía Nam giáp đất còn lại của ông T, bà D, dài 10 m; phía Bắc giáp đất ông C2, dài 10m. Diện tích lô đất là 70m², giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đồng thời, tại thời điểm đó ông T có nợ tiền của bà Nguyễn Thị C1 (là em gái bà L), nên vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C1 diện tích đất là 50m² (chiều ngang 5m, chiều dài là 10m), để khấu trừ tiền nợ và phần đất này nằm phía sau phần đất bà L nhận chuyển nhượng của ông T. Sau đó bà C1 đã giao diện tích đất này cho bà L luôn, nên bà L đã thỏa thuận với ông T, bà D chuyển đổi phần đất của bà L sẽ có diện tích là 120m² (5 x 24m), có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, dài 05m (đã trừ đi 25m lộ giới); phía Tây giáp đất còn lại của ông T, bà D, dài 05m; phía Nam giáp đất còn lại của ông T, bà D, dài 24m; phía Bắc giáp đất ông C2, dài 24m, diện tích lô đất là 120m². Sau khi thống nhất thỏa thuận gộp cả hai thửa đất, ông T đã tiến hành làm thủ tục cấp trích lục bản đồ và đã được Ủy ban nhân dân huyện E chứng nhận việc chuyển nhượng bằng Quyết định số 62/QĐ/UB ngày 01/11/1997. Sau khi ký kết hợp đồng, bà L đã giao đủ tiền cho bà D, ông T và đã nhận đất để quản lý từ năm 1997 và có đóng cọc rào để làm mốc ranh giới. Đến năm 2013, thì bà D đổ đất xây nhà đã lấp các cọc rào này và chiếm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà L.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D giao trả cho bà L diện tích đất đã chuyển nhượng theo đúng diện tích đã ký kết tại hợp đồng ban đầu là 70m², riêng phần đất của bà C1 thì bà L trả lại để bà C1 giải quyết riêng với bà Lê Thị Ngọc D.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Ngọc D trình bày có nội dung như sau:

Ngày 02/6/1997, vợ chồng bà Lê Thị Ngọc D và ông Võ Ngọc T (Hiện nay ông T đã chết) có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L một lô đất thổ cư tại xã Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk). Đất có vị trí

từ cận: phía Đông giáp Quốc lộ 14, dài 07m; phía Tây giáp đất còn lại của ông T, bà D, dài 07m; phía Nam giáp đất còn lại của ông T, bà D, dài 10m; phía Bắc giáp đất ông C2, dài 10m. Diện tích lô đất là 70m², giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có ký kết hợp đồng và đã được Ủy ban nhân dân xã Ea, huyện E chứng nhận việc chuyển nhượng ngày 02/6/1997. Bà D, ông T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà L quản lý từ năm 1997, bà L đã làm thủ tục tách phần đất đã nhận chuyển nhượng và đã được thay đổi đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, do có dự án mở rộng đường Quốc lộ 14 (còn gọi là đường Hồ Chí Minh) nên đất của bà L đã bị Ủy ban nhân dân huyện E thu hồi 36m² và diện tích đất còn lại của bà L vẫn còn 34m², bà D không lấn chiếm đất như nội dung đơn khởi kiện của bà L. Do đó việc bà L khởi kiện yêu cầu bà D phải giao đủ diện tích đất chuyển nhượng 70m² theo hợp đồng chuyển nhượng, là không có cơ sở và bà D không đồng ý.

Bà D xác định vợ chồng bà không có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C1 50m² đất để cần trừ nợ và không có thỏa thuận với bà L về việc chuyển đổi diện tích ký kết trong hợp đồng thành diện tích đất 120m², như nội dung bà L đã trình bày. Bà D hoàn toàn không biết việc Ủy ban nhân dân huyện E ban hành Quyết định số 62/QĐ/UB ngày 01/11/1997, đồng thời quyết định này không phải dựa trên ý chí của bà, nên bà không đồng ý. Phần đất mà bà D đổ đất xây nhà là đất còn lại của gia đình bà D, không phải là đất đã chuyển nhượng cho bà L.

Về ý kiến của bà L cho rằng phần đất mà bà L nhận chuyển nhượng phải trừ đi 25m lộ giới là không có căn cứ. Vì tại hợp đồng ký kết không thể hiện việc phải trừ lộ giới. Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0460xxx của ông T và bà D được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 không thể hiện việc trừ lộ giới mà được cấp đến sát mép đường.

Những người làm chứng là ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Trường P và bà Nguyễn Thị C1 trình bày có nội dung như sau:

Ông Bùi Văn C, bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Trường P và bà Nguyễn Thị C1 xác định vào năm 1997 ông T và bà D có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị L như nội dung bà L trình bày và hiện nay vẫn còn cột mốc do bà L cắm để phân định ranh giới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 693, 695, 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12 /2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L cho rằng bà D đã lấn chiếm phần đất đã chuyển nhượng cho bà L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/5/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự số: 09/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk và đề nghị hủy án sơ thẩm để điều tra, xác minh lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là chưa có căn cứ, vì: Vợ chồng ông T, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là có hiệu lực, ông T là người đi làm thủ tục tách phần đất đã chuyển nhượng cho bà L và đã có quyết định cho phép chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân huyện E; bà L đã có đơn khiếu nại và tại Thông báo số 398/TB-UBND ngày 03/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E đã trả lời cũng như trích lục sơ đồ thu hồi đất đều thể hiện diện tích đất thu hồi 36m² này nằm ngoài diện tích 70m² đất mà bà L đã nhận chuyển nhượng và cách tim đường Quốc lộ 14 là 25m; hiện nay có nhiều người trong gia đình bà D đang sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà L, nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc D cho rằng đã giao đủ đất chuyển nhượng cho bà L và không có lấn chiếm phần đất đã chuyển nhượng, nên việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu 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 tố tụng: Bà D và ông T có 03 người con, ông T đã chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện mốc lộ giới tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16m, còn bà L xác định mốc lộ giới là 25m. Tuy nhiên, tại trích lục sơ đồ thu hồi đất lại xác định là diện tích đất thu hồi 36m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại công văn số 398/TB-UBND ngày 03/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E, lại thể hiện diện tích 36m² đất nông nghiệp thu hồi nằm ngoài diện tích 70m² đất thổ cư mà bà L đã nhận chuyển nhượng và diện tích đất nhận chuyển nhượng cách tim đường 25m; đồng thời tại đăng ký biến động của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thể hiện việc chuyển

nhượng theo quyết định số 62 ngày 01/11/1997, trong khi quyết định này thể hiện nội dung ông T chuyển nhượng cho bà L diện tích đất là 120m². Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các nội dung trên, chưa xác định 36m² đất thu hồi là thổ cư hay nông nghiệp, mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có cung cấp chứng cứ mới là công văn số 398/TB-UBND ngày 03/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E, nội dung công văn có mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, đồng thời có vi phạm về thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 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 tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Ngọc D phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02/6/1997 giữa hai bên và giao đủ diện tích đất chuyển nhượng là 70m²; còn bị đơn xác định đã giao đủ đất chuyển nhượng và hợp đồng đã thực hiện xong, đã đăng ký biến động diện tích đất chuyển nhượng và không có lấn chiếm đất đã chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng bà Lê Thị Ngọc D, ông Võ Ngọc T chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất số 452 tờ bản đồ số 19, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0460xxx do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Võ Ngọc T (hiện đã đăng ký biến động sang tên bà Lê Thị Ngọc D). Ông Võ Ngọc T đã chết và theo bà D xác định hiện nay các con của bà D, ông T đang sử dụng phần đất tranh chấp làm ga ra sửa xe. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của các con ông T cũng như những người thừa kế của ông T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập giấy chứng tử của ông T, không đưa các con và những người thừa kế của ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Đồng thời cần phải làm rõ nội dung các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định, giao nhận đất trên thực địa và bà L đã quản lý đất hay chưa? có hành vi lấn chiếm đất đã chuyển nhượng hay không? để xác định cho đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng bà Lê Thị Ngọc D và ông Võ Ngọc T, chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất số 452 tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0460xxx được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Võ Ngọc T. Căn cứ vào các biên bản xác minh và công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất này được cấp đến mép đường mà không trừ lộ giới và cho rằng năm 2015, do có dự án mở rộng đường Quốc Lộ 14 (còn gọi là đường Hồ Chí Minh) nên bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện E bồi thường 36m² đất, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ, bởi lẽ: Khi chuyển nhượng đất cho bà L, thì diện tích đất của ông T, bà D đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phần đất chuyển nhượng phải nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, theo Quyết định số 1162/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của Ủy ban nhân dân huyện E, về việc thu hồi 36m² đất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị L và trích lục bản đồ địa chính thu hồi đất (bút lục số 26, 27), thì phần diện tích giải phóng mặt bằng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đã cung cấp chứng cứ mới là Thông báo số 398/TB-UBND ngày 03/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E, về việc trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị L, có nội dung: *“Diện tích 36m² đất nông nghiệp Nhà nước bồi thường cho gia đình bà Nguyễn Thị L tại Quyết định số 1232/QĐ-UBND ngày 11/5/2015 của Ủy ban nhân dân huyện, nằm ngoài diện tích 70m² đất thổ cư mà bà L đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc T năm 1997. Diện tích 70m² đất thổ cư bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc T năm 1997 cách tim đường Quốc lộ 14 là 25m”*. Như vậy, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và chứng cứ do đương sự cung cấp còn có mâu thuẫn, chưa làm rõ nội dung diện tích bị đất thu hồi là nằm trong hay ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và diện tích đất bà Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng cách tim đường Quốc lộ 14 là bao nhiêu mét.

Do có phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, có thể làm thay đổi nội dung vụ án và do cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ, có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 16/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, là phù hợp.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: 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 bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và hoàn trả bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

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 đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Tuyên xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST, ngày 16/5/2018 của Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004094 ngày 24/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS E;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình