TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 43/2019/DS-GĐT
Ngày 05/9/2019
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Trình - Phó Chánh án;

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự và ông Trương Minh Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thoa – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*** tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị Th ; cư trú: Thôn X, xã E , huyện C , tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị S và ông Lê Văn M ; cư trú: Thôn X, xã E , huyện C , tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Như M trình bày: Tháng 12/1993, ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị S khoảng 1.000 m^2 đất, thuộc một phần thửa số 7704, diện tích 6.850m^2, tọa lạc tại Thôn X, xã Eo Tiêu, huyện C , tỉnh Đắk Lắk với giá 03 chỉ vàng nhưng không làm giấy tờ. Vợ chồng bà S mới chỉ đặt cọc 70 kg cà phê xô và hai bên thoả thuận khi nào vợ chồng bà S trả đủ vàng thì ông bà sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà S . Tuy nhiên, đến nay vợ chồng bà S vẫn chưa thanh toán số vàng trên mà còn lấn thêm 140m^2 đất của gia đình bà. Vì vậy, ông bà đề nghị Toà án tuyên huỷ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với vợ chồng bà S , buộc vợ chồng bà S trả lại 1.140m^2 đất nêu trên cho ông bà.

Bị đơn bà Phan Thị Sửu, ông Lê Văn M trình bày: Năm 1990, ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Th hơn 01 sào đất trồng cây cà phê với giá 03 chỉ vàng. Do có quan hệ họ hàng nên hai bên không lập giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thanh toán. Năm 1993, vợ chồng bà làm nhà ở, đào giếng, trồng mới cây cà phê và một số cây ăn quả khác trên phần đất nêu trên, ông bà khẳng định đã thanh toán đủ 03 chỉ vàng cho vợ chồng bà Th , không có việc ông bà trả 70 kg cà phê xô như lời khai vợ chồng bà Th. Vì vậy, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Th.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Như M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất diện tích 1.097m^2 tại Thôn X, xã E , huyện CưKuin.

Bà Phan Thị S và ông Lê Văn M được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 1.097 m^2 tại Thôn X, xã E , huyện C (có ghi rõ tứ cận) và các tài sản trên đất: Nhà cấp 4 diện tích 45,5 m^2, nhà bếp diện tích 20,8 m^2, sân xi măng 92,7m^2, bể nước 3,6 m^2, giếng khoan sâu 43m đường kính 152mm, hàng rào B40 dài 135,7m, 100 cây cà phê, tiêu 4 cây, 3 trụ bê tông tiêu, bơ 10 cây, chuối 20 cây, đu đủ 12 cây, dứa 6 bụi, sầu riêng 2 cây, chôm chôm 1 cây, xoài 1 cây, chè xanh 11 cây, me 1 cây, cau lấy quả 2 cây, ổi 2 cây, mai cảnh đường kính trên 7 cm 1 cây, lộc vừng cao trên 50 cm 7 cây, sỉ cảnh 3 cây, sung cảnh 4 cây, khế 1 cây, hàng rào cây sống dài 138,7m.

Bà Phan Thị S và ông Lê Văn M có nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh lại diện tích đất của bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Như M tại thửa đất số 7704 tờ bản đồ số 32 tại Thôn X, xã E , huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A085591 do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 10/9/1991 cho ông Nguyễn Như Mỹ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền về thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 20/01/2014, bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Như M có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/DSPT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th . Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện C .

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí.

Nguyên đơn ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị Th có Đơn gửi Tòa án nhân dân tối cao đề nghị xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2019/KN-DS ngày 14/5/2019, Chánh án tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/DSPT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/9/1991, ông Nguyễn Như M được UBND huyện Krông Ana cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 7704, tờ bản đồ 32, diện tích 6.850m^2 đất trồng cây cà phê; tọa lạc tại Thôn X, xã E , huyện C , tỉnh Đắk Lắk. Các bên đều thống nhất có việc chuyển nhượng khoảng 1000m^2 đất thuộc một phần thửa đất nêu trên, với giá 03 chỉ vàng, việc chuyển nhượng này không lập thành văn bản. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/10/2013 thể hiện: Gia đình bà S đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 1.097m^2 (có 3 cạnh đều giáp với lối đi và cạnh còn lại giáp đất nhà ông Q). Do đó, vợ chồng bà Th cho rằng ngoài diện tích 1000m^2 đất đã chuyển nhượng thì vợ chồng bà S còn lấn chiếm thêm đất của vợ chồng bà Th là không có căn cứ.

Thực tế, vợ chồng bà S đã xây nhà ở, đào giếng, trồng cây cà phê, cây ăn quả trên phần đất này từ năm 1993 nhưng vợ chồng bà Th không phản đối. Theo điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì một trong các trường hợp được Tòa án công nhận hợp đồng là: "b.3. *Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó".* Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Th với vợ chồng bà S là có căn cứ.

[2] Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Vợ chồng bà S khai đã thanh toán đủ 03 chỉ vàng cho vợ chồng bà Th , nhưng không xuất trình

được chứng cứ chứng minh, trong khi vợ chồng bà Th chỉ thừa nhận vợ chồng bà S đã trả 70kg cà phê xô; Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định vợ chồng bà S và vợ chồng bà Th có quan hệ họ hàng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đều không được lập thành văn bản, từ đó cho rằng vợ chồng bà S đã thanh toán đủ 03 chỉ vàng cho vợ chồng bà Th là chưa đủ căn cứ vững chắc. Trong trường hợp này, nghĩa vụ chứng minh việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về vợ chồng bà S và vợ chồng bà S đã không chứng minh được việc thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Tòa án phải căn cứ vào sự thừa nhận của vợ chồng bà Th để xác định vợ chồng bà S mới chỉ thanh toán 70kg cà phê xô. Tại Công văn số 2200/STC-CSVG ngày 28/8/2014, Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk cung cấp giá vàng và giá cà phê nhân xô tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể: Giá vàng 98% là 259.000 đồng/1 chỉ, giá cà phê nhân xô 3.772 đồng/1 kg. Như vậy, vợ chồng bà S đã thanh toán được 70 kg cà phê xô bằng hơn 1/3 giá trị diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th . Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần định giá diện tích đất đang tranh chấp để buộc vợ chồng bà S thanh toán gần 2/3 giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Th , sau khi trích công sức duy trì, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của vợ chồng bà S thì mới đảm bảo được quyền lợi của các bên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/2014/DS-PT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 20/2019/KN-DS ngày 14/5/2019 của Chánh án tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/2014/DS-PT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk đối với vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Như M, bà Nguyễn Thị Th với bị đơn là bà Phan Thị S và ông Lê Văn M .

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận:
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Đắk Lắk (2 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C , tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

LẠI VĂN TRÌNH