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

Bản án số: 01/2020/DS-PT
Ngày 03/01/2020
"*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thành Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2019/TL-DSPT ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2019. Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T

Địa chỉ: thôn 11, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lưu Hải H

Địa chỉ: Hẻm 383/63/35 Nguyễn Văn C, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk - Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018 – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hà Văn T1 – Có mặt. Bà Hà Thị Th – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Th: Ông Hà Văn T1 -Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2018; cùng địa chỉ: thôn 11, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Đ; Chức vụ: Trưởng Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Đắk Nông – Văn bản uỷ quyền ngày 15/3/2019 – Có mặt.

Uỷ ban nhân dân xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Nguyên V - Chức vụ: Công chức địa chính – xây dựng - Văn bản uỷ quyền ngày 31/12/2019 - Có mặt.

Ông Trần Văn H – Có mặt; bà Lương Thị D – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: thôn 11, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- *Người làm chứng:* Ông Vũ Đức H1; địa chỉ: thôn 11, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Trần Văn Mvà bà Đỗ Thị N; địa chỉ: thôn 11, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Ông Phạm Hồng Q; nơi công tác: Uỷ ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: Bưu điện M, thị xã B, tỉnh Bình Dương – có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* ông Trần Văn T - Là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Hải H trình bày:

Năm 2008 ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th thửa đất số 72, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.170 m^2, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, ngày 16/9/2008, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt GCNQSDĐ)* số AN 109666. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, đã trả đủ tiền, nhưng chưa bàn giao đất ngoài thực địa, không xác định được tứ cận, vị trí, hình thù thửa đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T vẫn để cho ông T1, bà Th tiếp tục sử dụng đất. Nay ông T có nhu cầu sử dụng và yêu cầu ông T1, bà Th bàn giao đất nhưng ông bà không thực hiện. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông T1, bà Th phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 05/8/2008. Quá trình giải quyết, ông T mới biết được thửa đất ông nhận chuyển nhượng Uỷ ban nhân dân *(Viết tắt UBND*) huyện cấp GCNQSDĐ chồng lên thửa đất của ông Trần Văn H do gia đình ông H trực tiếp sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp. Vì vậy, ông T1, bà Th không

thể giao đất cho ông T được, nên ông không yêu cầu trả lại đất mà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Th với ông T lập ngày 05/8/2008 bị vô hiệu. Buộc ông T1, bà Th phải trả lại cho ông T1 20.000.000đ và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị đất là 80.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên toà, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông T1, bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao cho ông T diện tích đất 8.170m^2 theo đúng hợp đồng đã ký.

Bị đơn ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị Th trình bày:

Ông bà thừa nhận vào ngày 05/8/2008, có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 tại thôn 1 xã C cho ông Trần Văn T. Nguyên nhân ký hợp đồng là vì: Năm 2004, ông T1 chuyển nhượng cho ông Vũ Đức H1 và ông Nguyễn Văn D diện tích đất khoảng 06 ha, tại thôn 11, xã C, huyện C, trong đó có một phần đất đã được cấp GCNQSDĐ diện tích 8.170m^2, nhưng giấy chứng nhận đang còn thế chấp vay vốn Ngân hàng, diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận, ông H1 và ông D mua chung, sau đó tự chia cho nhau sử dụng. Ông H1 và ông D đã thoả thuận chia đất lấy con đường làm ranh giới, ông H1 được sử dụng khoảng hơn 03 ha, ông D được sử dụng khoảng gần 03 ha, trong đó có một phần đã được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2. Do GCNQSDĐ ông T1 đang thế chấp vay vốn Ngân hàng nên hai bên thoả thuận cho ông D nợ lại 15.000.000đ khi nào ông T1 giao giấy chứng nhận thì ông D trả tiền.

Đến năm 2007, ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông T và ông T đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2008, ông T và ông Trần Văn M (anh ruột ông T) đến nhà ông T1 nhờ ký hợp đồng sang lại sổ đỏ diện tích 8.170m^2 cho ông T. Do gia đình ông T1 đã bán đất nên không có quyền sử dụng sổ đỏ, ông T1 cũng nói rõ việc ông D còn nợ 15.000.000đ, nếu làm thủ tục sang nhượng thì ông T phải trả lại số tiền này. Tuy nhiên, sau khi bàn bạc và thống nhất ông T1 lấy 10.000.000đ, đưa trước 3.000.000đ, số tiền còn lại ông T chưa trả, ông T1 giao GCNQSDĐ số X 745074 cho ông T để làm thủ tục chuyển nhượng.

Việc ký thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên là hợp thức hoá thủ tục cho ông T, chứ thực tế ông T1 không có đất để bán cho ông T. Sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận cho đến thời điểm khởi kiện ông T không có ý kiến gì, gia đình ông T1 cũng không hề sử dụng diện tích đất này.

Đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ 10 đã cấp cho ông Trần Văn H thì do gia đình ông H quản lý, sử dụng gia đình ông T1 không có tranh chấp. Ông T1, bà Th hoàn toàn không biết được việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 cho ông T1 bị nhầm vị trí, cấp trên diện tích đất gia đình ông H đang trực tiếp sử dụng, dẫn đến việc cấp đất cho ông T chồng lên vị trí đất gia đình ông H đang sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ. Nay ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Th với ông T lập ngày 05/8/2008 bị vô hiệu thì ông bà hoàn toàn đồng ý, nhưng không chấp nhận xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu như yêu cầu của ông T, vì ông T1 chỉ nhận

của ông T 3.000.000đ, ông không có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Tại phiên toà sơ thẩm ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông bà phải bàn giao lại diện tích đất 8.170m^2 là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận. Ông bà đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2008 giữa ông T và ông T1, bà Th bị vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1, bà Th không liên quan đến quyền lợi của ông H nên ông H không có ý kiến gì. Tuy nhiên, ông H không chấp nhận cho Hội đồng thẩm định vào đo đất nhà ông, trừ khi ông T1 chỉ đúng vị trí đất của ông hoặc Ủy ban nhân dân huyện vào yêu cầu đo đạc.

Đối với GCNQSDĐ số AN 109666 ngày 16/9/2008 cấp cho ông Trần Văn T có chồng lấn lên đất ông H là không hợp pháp. Ngày 09/5/2019 ông H yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AN 109666 cấp cho ông T, nhưng đến ngày 04/6/2019, ông H có đơn rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C ông Nguyễn Anh Đ trình bày:

Ông Trần Văn T nhận chuyển nhượng đất của ông T1 nhưng không biết đất nằm ở vị trí nào, tứ cận T1 giáp ai, hình thù thửa đất cụ thể, nhận chuyển nhượng từ năm 2008 nhưng đến nay mới yêu cầu bàn giao đất là hoàn toàn vô lý.

Uỷ ban nhân dân huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn T được thực hiện trên cơ sở hợp đồng giao dịch giữa các bên chuyển nhượng, trong đó có nêu rõ số tờ bản đồ, số thửa, diện tích và một số cam kết khác. Việc cấp GCNQSDĐ trên địa bàn huyện C được thực hiện theo hồ sơ đơn xin kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã ký xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ gửi lên UBND huyện. Do đó, vẫn có thể xảy ra một số sai sót dẫn đến cấp trùng, cấp chồng lấn ranh giới do cơ sở dữ liệu địa chính trên địa bàn huyện vẫn chưa hoàn thiện.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã C ông Lê Lương K trình bày:

Thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng Ủy ban nhân dân xã không tiến hành xác minh thực địa, nên không xác định được thửa đất cấp cho ông T1 năm 2004 nhầm lẫn vị trí, dẫn đến cung cấp thông tin sai và việc chứng thực hợp đồng của ủy ban xã cũng sai.

Bản chất sự việc không đúng như ông T khai mà đúng như lời trình bày của ông T1 và ông D. Đất ông T1 chuyển nhượng cho ông T không có đất trên thực tế mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức bìa đỏ tại vị trí đất ông D chuyển nhượng cho ông T. Tại Biên bản xác minh ngày 13/02/2018 của Ủy ban nhân dân xã C ông T xác nhận năm 2007 ông T nhận chuyển nhượng đất của

ông D, năm 2008 ông T1 nói trong đất mua của ông D có diện tích 8.170m^2 có GCNQSDĐ mang tên ông Hà Văn T1, nên ông T đến gặp ông T1 mua lại giấy chứng nhận (không có đất) với số tiền 12.500.000 đồng nhưng khi viết giấy giao tiền ghi 10.000.000 đồng. Ông T1 không chỉ đất trên thực địa mà chỉ nói giấy chứng nhận đất trên nằm trong lô đất mua của ông D.

Tại bản án sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc buộc ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị Th trả lại diện tích đất 8.170m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th và ông Trần Văn T được chứng thực ngày 05/8/2008 tại Ủy ban nhân dân xã C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th và ông Trần Văn T được chứng thực ngày 05/8/2008 tại Ủy ban nhân dân xã C đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 bị vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị Th hoàn trả và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 109666 thửa đất 72, tờ bản đồ 10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Văn T.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 109666 thửa đất 72, tờ bản đồ 10 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Văn T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/10/2019, ông Trần Văn T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ để Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bản án tuyên không khách quan, trung thực; khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ không tiến hành đo đạc tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 10 nên không có căn cứ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cụ thể: Việc ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án là không đúng theo quy định tại Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên toà ông T1 yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Th với ông T lập ngày 05/8/2008 bị vô hiệu là vi phạm khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn yêu cầu Toà án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.170m^2 nhưng Toà án lại xem xét thẩm định tại thửa đất số 241 cấp cho ông H là không đúng vi phạm Điều

101 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không xem xét thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông H có đúng quy định của pháp luật hay không, diện tích đất của ông H đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa và thu thập hồ sơ cấp đất cho ông H để làm căn cứ giải quyết vụ án; Do không đo đạc được diện tích đất tranh chấp nên không có căn cứ để lồng ghép xác định vị trí đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông T1 có bị chồng lên vị trí đất của ông H đang sử dụng, nhưng UBND huyện và UBND xã đều xác định thửa đất số 72 và thửa đất số 241 là cùng một vị trí là chưa có căn cứ. Do không T hành đo đạc được diện tích đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu 7.000.000đ tiền chi phí tố tụng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện C và người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã C xác định: Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 cấp ngày 18/3/2004 là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Đối với GCNQSDĐ số AN 109666 thửa đất 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 do UBND huyện C cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Văn T là trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà Th với ông T đã được UBND xã ký. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông T1 thì đất đã được giải thửa trên bản đồ số 10 và được phê duyệt, từ đó các hộ đến UBND xã để nhận thửa và làm đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền không tiến hành đo đạc thực địa đối với thửa đất được cấp, nên mới xảy ra có nhiều trường hợp cấp đất không đúng chủ thể, không đúng vị trí hoặc là cấp chồng lấn dẫn đến tranh chấp. Khi cấp GCNQSDĐ cho ông T cơ quan chuyên môn cũng không đo đạc thực địa mà căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, nếu có kiểm tra đo đạc thực địa thì sẽ phát hiện việc cấp đất cho ông T1 là không đúng vị trí, nên không thể cấp cho ông T được.

Mặc dù Toà án đã thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ nhưng do ông T chỉ đất tranh chấp tại vị trí gia đình ông H đang sử dụng, nên không cho đo đạc và không thể lồng ghép được. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tranh chấp UBND huyện phối hợp với UBND xã đã nhiều lần đến thực địa để kiểm tra xác minh đồng thời lồng ghép giữa tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2001 và tờ bản đồ số 10 đo năm 2007.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người T hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội D: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T làm trong thời hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

[2]. Về nội D: Xét kháng cáo của ông Trần Văn T nhận thấy:

[2.1]. Ngày 05/8/2008, ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th và ông Trần Văn T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2. Ngày 16/9/2008, ông T được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số AN 109666 đối với thửa đất trên. Quá trình giải quyết ông T xác định thời điểm chuyển nhượng các bên không kiểm tra thực địa xác định vị trí, tứ cận thửa đất, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay chưa bàn giao đất ngoài thực địa. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên để cho gia đình ông T1 canh tác, thửa đất này không liên quan đến diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D vào năm 2007.

[2.2]. Tuy nhiên, lời khai của ông Trần Văn M (anh ruột của ông T) xác định: Năm 2007 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông D khoảng 03ha đất chưa có bìa, chưa có giải thửa, đất có nguồn gốc của ông T1. Do chú T có nhu cầu sử dụng đất nên để lại cho chú T, sau đó đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên chú T. Năm 2008, ông T1 gặp chúng tôi nói đất chúng tôi đang dùng ông T1 có bìa và yêu cầu chúng tôi ra chuộc bìa đỏ, hình thức là làm hợp đồng chuyển nhượng đất chứ không chỉ đất trên thực tế vì chúng tôi hiểu đất là nằm trong diện tích đất mua của ông D và chú T đã và đang sử dụng ổn định. Ông T1 có viết giấy sang nhượng đất đưa trước 3.000.000đ còn lại 7.000.000đ khi nào có bìa thì trả. Đến khi có bìa chúng tôi đến nhận thì ông T1 không đồng ý giá 7.000.000đ mà yêu cầu trả đủ 15.000.000đ, chúng tôi xin thì ông T1 chấp nhận 12.500.000đ, đã đưa trước 3.000.000đ, còn lại đưa hết 9.500.000đ, ông T1 viết giấy nhận tiền nhưng chỉ ghi giấy có 10.000.000đ, chúng tôi mất 2.500.000đ. Khi nhận bìa xong chúng tôi bàn giao cho chú T và chú T yên tâm làm ăn. Năm 2018, do cần tiền làm ăn định vay Ngân hàng thì cán bộ Ngân hàng kiểm tra thực địa mới biết bìa đỏ này không nằm trong diện tích đất sử dụng mà nằm ở vị trí khác đất ông Trần Văn H. Biết được tình trạng như vậy, chúng tôi đến gặp ông T1 yêu cầu trả lại số tiền đã nhận nhưng ông T1 không hợp tác mà còn tỏ ra thách thức. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 trả đất diện tích như trong bìa (BL số 93, 94).

[2.3]. Tại biên bản xác minh lần 1 ngày 13/02/2018 của Uỷ ban nhân dân xã C ông Trần Văn T trình bày: Năm 2007 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn D. Sau đó hơn một năm ông Hà Văn T1 nói đất mua của ông D có diện tích 8.170m^2 đã có GCNQSDĐ mang tên ông Hà Văn T1, sau đó ông T có ra nhà ông T1 thoả thuận mua lại GCNQSDĐ (không có đất) với số tiền 12.500.000đ, nhưng khi viết giấy giao tiền ghi 10.000.000đ. Sau đó gia đình ông T1 làm thủ tục sang tên đổi chủ cho gia đình ông T, mọi chi phí do ông T1 chịu.

Việc giao nhận đất gia đình ông T1 không chỉ đất tại thực địa mà chỉ nói là GCNQSDĐ trên nằm trong lô đất mua của ông D (BL số 134).

[2.4]. Lời khai của ông Vũ Đức H1 là người mua đất chung với ông D xác định: Năm 2004 ông cùng với ông D có mua khoảng 06ha đất rẫy của ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th. Sau khi mua xong thoả thuận chia đất thành hai phần lấy đường làm ranh giới, ông H1 được sử dụng khoảng 3,73ha, phần còn lại của ông D. Khi mua đất chỉ có một phần diện tích 8.170m^2 đã được cấp giấy chứng nhận, diện tích còn lại chưa được cấp. Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông D. Năm 2007 ông D đã bán lại toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn T (BL 50).

[2.5]. Lời khai của ông Nguyễn Văn D là người chuyển nhượng đất cho ông T thể hiện: Năm 2004 ông và ông H1 có mua đất của ông T1 diện tích khoảng 06ha, được ngăn ra làm hai phần ngăn cách bởi một lối đi, ông mua khoảng hơn 03ha, thời điểm đó ông T1 nói có sổ rồi, nhưng vì một vài lý do nào đó nên ông T1 không mang sổ ra được, ông T1 nói sẽ hoàn tất các thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông D nên ông D giữ lại 15.000.000đ hẹn đến khi ông T1 giao sổ thì mới giao tiền. Năm 2007 ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mua của ông T1 cho ông T, tại thời điểm chuyển nhượng chưa có GCNQSDĐ, không có đo đạc nH có dẫn ông T đi thực địa xác định mốc ranh giới (BL 163-166).

[2.6]. Mặt khác,Tại Công văn số 306 ngày 01/02/2019 của Uỷ ban nhân dân huyện C xác định thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2, cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Văn T có toạ độ theo hệ toạ độ VN 2000 số liệu đã được thể hiện cụ thể trong Công văn số 306. Vị trí thửa đất số 72 tờ bản đồ số 10 thuộc thôn 11, xã C có biến động một phần thửa đất thuộc lòng hồ công trình đập Đăk D'rông, một phần diện tích đã thay đổi sau khi mở đường giao thông liên thôn, phần lớn diện tích của thửa số 72 ông Nguyễn Văn H đang sử dụng, canh tác (BL 81).

[2.7]. Tại biên bản xác minh ngày 21/5/2019 Uỷ ban nhân dân xã C cho biết: Năm 2008 ông T1 và ông T tự thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 10. Do chủ quan nên cán bộ địa chính của xã không T hành đi kiểm tra thực địa đất mà chỉ xem xét giấy tờ hợp lệ và soạn thảo hợp đồng cho các bên, lãnh đạo xã chứng thực hợp đồng và chuyển hồ sơ cho UBND huyện làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông T (BL 132); Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2019, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã kiểm tra trên bản đồ địa chính thì vị trí của thửa đất số 72, tờ bản đồ số 10 trùng với thửa đất sối 241, tờ bản đồ số 10 đã cấp cho ông Trần Văn H (BL 72).

[2.8]. Tại phiên toà phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện C và người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã C xác định: Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn T1 và cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Văn T đối với thửa đất số số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông T1 thì

đất đã được giải thửa trên bản đồ số 10 và được phê duyệt, từ đó UBND xã thông báo cho các hộ đến nhận thửa và làm đơn kê khai xin cấp giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền không T hành đo đạc thực địa đối với thửa đất được cấp, nên mới xảy ra có nhiều trường hợp cấp đất không đúng chủ thể, không đúng vị trí hoặc là cấp chồng lấn dẫn đến tranh chấp. Khi cấp GCNQSDĐ cho ông T cơ quan chuyên môn cũng không đo đạc thực địa mà căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên để cấp giấy chứng nhận. Trường hợp có kiểm tra đo đạc thực địa thì sẽ phát hiện được việc cấp đất cho ông T1 là không đúng vị trí, nên không thể cấp cho ông T được.

[3]. Đối với diện tích đất ông D chuyển nhượng cho ông T, đến ngày 25/12/2007, được cấp GCNQSDĐ số AK 888832 diện tích 9.788m^2, gồm 03 thửa đất số 19, 21, 22, tờ bản đồ số 48 và GCNQSDĐ số AK 888833 thửa đất số 31, tờ bản đồ số 48, diện tích 22.686m^2, đứng tên hộ ông Trần Văn T.

[4]. Như vậy, lời khai của ông T1 là phù hợp với lời khai của ông H1, ông Mạnh, ông D và phù hợp với lời trình bày của ông T tại Biên bản xác minh lần 1 ngày 13/02/2018 (BL 134). Do đó, có đầy đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà Th với ông T lập ngày 05/8/2018 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 10, diện tích 8.170m^2 là nằm trong tổng diện tích đất ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, nhưng do GCNQSDĐ ông T1 đang giữ nên các bên thoả thuận chuộc lại GCNQSDĐ bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T1 nhận lại số tiền trước đây ông D còn nợ của ông T1. Do các bên có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất, đều nghĩ rằng thửa đất số 72 nằm tại vị trí đất ông T1 đã chuyển nhượng cho ông D, sau này mới biết được thửa đất này nằm tại vị trí gia đình ông H đang trực T1 sử dụng. Như vậy, mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn không đạt được khi xác lập giao dịch, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đất chuyển nhượng nằm trong vị trí đất ông T nhận chuyển nhượng của ông D, hiện nay ông T đang trực T1 quản lý nên không dặt ra giải quyết việc trả lại đất. Đối với số tiền ông T đã giao cho ông T1 và yêu cầu bồi thường thiệt hại thì tại phiên toà sơ thẩm ông T đã rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông T là phù hợp. Do đó, nguyên đơn kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm là không có căn cứ.

Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án là không đúng theo quy định tại Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không yêu cầu trả lại tiền và bồi thường thiệt hại, Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/8/2018 bị vô hiệu, nhưng lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá nghạch là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều

27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Việc sai sót của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng gì đến nội dung giải quyết vụ án, tại phiên toà phúc thẩm có thể bổ sung, khắc phục được, nên cần nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Do đó, mặc dù không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, tuy nhiên xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Mặc dù Toà án không tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp, nhưng Toà án cấp sơ thẩm đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ 02 lần vào các ngày 13/11/2018 và ngày 17/7/2019, có đầy đủ thành phần tham gia, nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000đ *(Bảy triệu đồng)*.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa, nên ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Sửa bản án sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T về việc buộc ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị Th giao lại diện tích đất 8.170m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th và ông Trần Văn T được chứng thực ngày 05/8/2008 tại Ủy ban nhân dân xã C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn T1, bà Hà Thị Th với ông Trần Văn T được chứng thực ngày 05/8/2008 tại Ủy ban nhân dân xã C đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 bị vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc ông Hà Văn T1 và bà Hà Thị Th hoàn trả số tiền đã nhận là 20.000.000 *(Hai mươi triệu đồng)* và bồi thường thiệt hại với số tiền khoảng 80.000.000 *(Tám mươi triệu đồng)*.

Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 109666 thửa đất 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Văn T.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 109666 thửa đất 72, tờ bản đồ 10, diện tích 8.170m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/9/2008 cho ông Trần Văn T.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn T phải chịu 7.000.000 *(Bảy triệu đồng)*, được khấu trừ 7.000.000 *(Bảy triệu đồng)* ông T đã nộp tại Toà án nhân dân huyện Cư Jút.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng *(Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002700 ngày 26/6/2018. Hoàn trả cho ông Trần Văn T 950.000 đồng *(Chín trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002700 ngày 26/6/2018 và 1.550.000 đồng *(Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai số 0002466 ngày 08/8/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trần Văn T 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002573 ngày 05/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Phạm Thị Thông