

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 140/2019/DS-PT

Ngày 06 - 9 - 2019

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn

Bà Trần Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

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

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2019/TLPT-DS ngày 07/8/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2019/DS-ST ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn A, xã K, huyện C, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích T1; địa chỉ: Đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2017); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Quách Thị V, sinh năm 1965 và ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964; địa chỉ: Buôn E, xã Đ, huyện C, tỉnh Đăk Lăk; Cùng có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Huy H1 – Chi nhánh Công ty Luật TNHH hai thành viên B1 tại tỉnh Đăk Lăk, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ1; địa chỉ: Đường V1, phường A1, thị xã B2, tỉnh Đăk Lăk; Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1981; nơi đăng ký HKTT: Thôn A, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; nơi cư trú hiện nay: Đường D1, Ấp F, quận R, Thành phố M; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thuận: Bà Trần Thị Bích T1; địa chỉ: Đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2018); Có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị N1; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị H2; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Xuân H3; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Đường P, phường Q, quận R, Thành phố M.

3.5. Bà Nguyễn Thủy D; địa chỉ: Đường O, phường X, quận P1, Thành phố M; Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Trung P2; địa chỉ: Đường V2, thị trấn Q1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ: Thôn G, xã K1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.3. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1976; địa chỉ: Khối I, thị trấn Q1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bà Quách Thị V.

6. *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2017 (Nhận đơn ngày 28/6/2017) và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày: Gia đình tôi có khai hoang được 01 thửa đất có diện tích khoảng 09 sào, đến ngày 03/02/2001 thì được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất (thửa số 79, tờ bản đồ số 12), diện tích 4.450m² mang tên hộ ông Nguyễn Xuân N2. Diện tích còn lại tôi cũng đã làm các thủ tục kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Tháng 5/2002 tôi phải chấp hành án phạt tù, chồng tôi là ông N2 và con trai là Nguyễn Xuân T trực tiếp quản lý phần đất nêu trên.

Năm 2006 chồng tôi chết, con trai tôi là Nguyễn Xuân T đã tự ý viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 79 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V, diện tích còn lại ông S, bà V cũng tự ý sử dụng không có sự đồng ý của tôi. Năm 2012 tôi chấp hành án xong trở về địa phương thì phát hiện sự việc. Nguyễn Xuân T nói với tôi là tôi nợ tiền vợ chồng bà V nên bà V đã lấy rẫy cà phê. Tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà V phải trả lại đất cho tôi nhưng vợ chồng bà V không trả. Vì vậy tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Xuân T với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V. Đồng thời buộc vợ chồng ông S, bà V phải trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 9.073,6m² và tài sản trên đất cho tôi.

- Yêu cầu vợ chồng bà V phải trả lại bản gốc GCNQSDĐ của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12 mang tên hộ Nguyễn Xuân N2 cho tôi.

Bị đơn bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S trình bày:

Tôi thừa nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450m² với anh Nguyễn Xuân T. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, anh T đã bàn giao thửa đất cho vợ chồng tôi quản lý, sử dụng ổn định đến nay. Phần đất còn lại (nay là thửa đất số 78, 80) là do vợ chồng tôi tự khai hoang năm 2006 chứ không phải đất bà H trình bày. Việc bà H khởi kiện vợ chồng tôi không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 06/10/2006 giữa ông Nguyễn Xuân T với vợ chồng bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S, hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Nguyễn Xuân T trả lại số tiền 65.000.000 đồng cho bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S và bồi thường số tiền 139.407.000 đồng giá trị tài sản cây trồng phát sinh sau khi chuyển nhượng và tiền chăm sóc, kiến thiết cơ bản của cây cà phê, cây tiêu cho bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S, tổng cộng là 204.407.000 đồng.

Buộc bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S trả lại cho bà Ngô Thị H tổng diện tích đất rẫy cà phê, tiêu là 9.073,6m² (diện tích thực tế đo đạc) và tài sản trên đất của 03 thửa đất số 78, 79, 80, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Tổ dân phố U, thị trấn Q1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, trong đó:

- Thửa đất số 78, diện tích 3.858m² là lô bao có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Lê Văn H4, ông Nguyễn Trung P2; phía Nam giáp đường đi; phía Tây giáp đất rẫy cà phê của ông Nguyễn Trung P2; phía Đông giáp đường đi. Tài sản trên đất gồm 417 cây cà phê, 347 cây tiêu (trong đó có 77 trụ bê tông, còn lại là

trụ sống) và một số cây trồng khác: 07 cây lồng mức, 06 cây sữa, 06 cây núc nác, 10 cây.

- Thửa đất số 79, diện tích 4.478m² có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; phía Nam giáp suối; phía Tây giáp đất rẫy cà phê của ông Hoàng Hữu C2; phía Đông giáp đất rẫy cà phê của ông Nguyễn Trung P2, một phần giáp đất rẫy cà phê của bà H thửa số 80. Tài sản trên đất gồm có 323 cây cà phê, 31 cây tiêu và một số cây trồng khác: 04 cây núc nác, 11 cây muông, 11 cây lồng mức, 67 cây sữa trong đó có 05 cây sữa có cây tiêu leo bám và 62 cây không có cây tiêu leo bám, 01 cây keo.

- Thửa số 80, diện tích 737,4m² có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 81, phía Nam giáp suối, phía Tây giáp thửa số 79 của bà Hiền; phía Đông giáp thửa số 83. Tài sản trên đất gồm: Muông, 06 cây keo, 02 trụ bê tông không có cây tiêu và một số cây trồng khác: 04 cây núc nác, 11 cây muông, 11 cây lồng mức, 67 cây sữa.

Buộc bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S trả lại cho bà Ngô Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4450m² do UBND huyện C cấp cho hộ Nguyễn Xuân N2 ngày 03/02/2001.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Quách Thị V, ông Nguyễn Văn S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 28/3/2019 bị đơn bà Quách Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/4/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên kháng nghị.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà V, ông S trả cho bà H tổng diện tích đất 9.073,6m² của thửa 78, 79, 80 là vượt quá phạm vi khởi kiện; chưa thu thập tài liệu chứng cứ đối với thửa đất số 78, 80 tại cơ quan có thẩm quyền; bản án sơ thẩm buộc ông T trả lại tiền chuyển nhượng 65.000.000 đồng và bồi thường giá trị tài sản cây trồng, công sức chăm sóc, tạo lập 137.407.000 đồng cho bà V, ông S là không đúng, vì theo HĐCNQSDĐ ông T chỉ chuyển nhượng thửa

đất 79, không chuyển nhượng thửa 78, 80, do đó chỉ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với thửa 79; chưa xác định người tham gia tố tụng là hàng thừa kế thứ nhất của ông N2; những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông N2 không có văn bản ủy quyền cho bà H quyết định đối với phần tài sản do ông N2 để lại nhưng án sơ thẩm tuyên giao cho bà H toàn bộ diện tích đất là không đảm bảo quyền và lợi ích của các đồng thừa kế; quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành định giá tài sản 03 lần, nhưng thành phần của 03 Hội đồng định giá tài sản bị trùng nhau là vi phạm thủ tục tố tụng; bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà V, ông S phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản mới đúng quy định; bà H khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ và buộc bị đơn trả lại diện tích đất, nhưng án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch là không đúng, mà phải buộc bị đơn chịu tiền án phí DSST không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại diện tích đất. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Đắk Lắk, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà V, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 03/7/2017 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào ngày 26/11/2018 là quá thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không gia hạn là vi phạm Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; Việc tạm ngừng phiên tòa từ ngày 26/11/2018 đến ngày 18/12/2018 là không đủ 01 tháng, khi hết thời hạn 01 tháng không tạm đình chỉ là vi phạm khoản 2 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 15/3/2019 đến ngày 07/8/2019 mới chuyển hồ sơ lên cấp phúc thẩm là vi phạm Điều 283 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bà Hiền khởi kiện hợp đồng CNQSDĐ giữa ông T với vợ chồng bị đơn, như vậy quyền lợi của bà H và ông T là đối ngược nhau nhưng lại cùng ủy quyền cho một người là bà T1 tham gia tố tụng.

[2] Về việc xác định quan hệ tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết 03 vấn đề: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân T với vợ chồng bà Quách Thị V; buộc vợ chồng bà V phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450m² mang tên hộ ông Nguyễn Xuân N2; yêu

cầu vợ chồng bà V, ông S trả lại thửa đất có diện tích khoảng 4.400m² và tài sản trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thụ lý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng. Bởi lẽ, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng bà V, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với yêu cầu của bà H về việc buộc vợ chồng bà V phải trả lại phần đất có diện tích khoảng 4.400m² với lý do đây là phần đất vợ chồng bà H khai hoang, đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại Biên bản hòa giải ngày 16/12/2016 của UBND thị trấn Q1 thì tại UBND thị trấn Q1 chỉ hòa giải về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với vợ chồng bà V, không hòa giải về tranh chấp quyền sử dụng đất với phần đất diện tích khoảng 4.400m² giữa bà H với vợ chồng bà V. Căn cứ khoản 24 Điều 3; khoản 1 Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 thì tranh chấp của bà H với vợ chồng bà V đối với thửa đất có diện tích 4.400m² tọa lạc tại khối 8, thị trấn Q1, huyện C chưa được hòa giải tại cơ sở nên chưa đủ điều kiện khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện mà vẫn thụ lý là vi phạm quy định tại Điều 191 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với phần đất trong hợp đồng CNQSDĐ bị tuyên vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại phần đất tranh chấp là quan hệ pháp luật khác.

[3] Về việc xác định người tham gia tố tụng: Thửa đất số 79 được UBND huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân N2. Năm 2006 ông N2 chết, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đầy đủ những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N2, chưa lấy ký kiến của những người này về việc xử lý phần di sản của ông N2 tại thửa đất số 79 nhưng lại tuyên buộc vợ chồng bà V phải giao toàn bộ diện tích cho bà H là chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Về việc định giá tài sản tranh chấp: Những thành viên của Hội đồng định giá tài sản không phải là đương sự và người tiến hành tố tụng nên Viện kiểm sát kháng nghị phần này là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bên thua kiện phải chịu các chi phí tố tụng nhưng buộc nguyên đơn phải chịu ½ chi phí thẩm định giá là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đủ quan hệ tranh chấp nhưng lại thụ lý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn, dẫn đến việc giải quyết nội dung, án phí, hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu không đúng. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án chưa xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông N2, vi phạm

thời hạn giải quyết vụ án, thời hạn tạm ngừng phiên tòa và thời hạn chuyển hồ sơ vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Những vi phạm này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Quách Thị V – Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Quách Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Quách Thị V, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 383/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/4/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện Cư M'gar giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết

