

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 17/2020/DS-PT

Ngày 17 - 02 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi tài sản.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán:

Ông Y Phi Kbuôr.

Ông Trần Anh Tuấn.

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 238/2019/TLPT-DS ngày 09/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2019/QĐ-PT ngày 24/12/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến Đ (Có mặt).

Trú tại: Thôn E, xã T1, huyện N, tỉnh Đăk Lăk.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị C (Có mặt)

Trú tại: Thôn Đ1, xã T1, huyện N, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T: Ông Trần Văn N1 (Có mặt).

Trú tại: Thôn Đ1, xã T1, huyện N, tỉnh Đăk Lăk (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Bích T2 - Văn phòng Luật sư M, Đoàn Luật sư tỉnh X (Có mặt).

Địa chỉ: Đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị N2 (Có mặt).

Trú tại: Thôn E, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Trụ sở: Tổ dân phố A, thị trấn F, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T3; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2018) - Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Bé Văn N3 (Có mặt) và bà Vy Thị B1 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn E, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Ông Chử Văn T4 (Vắng mặt) và bà Bùi Thị T5 (Có mặt).

Trú tại: Thôn K1, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Bà Phùng Thị L1 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn I, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Nguyễn V (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn Đ1, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Ông Lê Văn K (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn Đ1, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4.6. Ông Trần Mạnh H1 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn Đ1, xã T1, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ và bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ trình bày:

Ngày 05/02/2004, ông Nguyễn Tiến Đ có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T một lô đất diện tích 350m² với giá 16.000.000 đồng, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Bé Văn N3 (Ông N3 nhận chuyển nhượng của ông T), phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L1, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T, phía Bắc giáp đường đi. Hai bên đã lập giấy sang nhượng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1, huyện N, ông Đ đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi nhận đất ông Đ đã làm một căn nhà trên đất. Diện tích đất 350m² ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T nằm trong diện tích đất của thửa số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586524 do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2015 mang tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C. Ngày 27/01/2015, ông Đ thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà C mượn giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày để làm thủ tục tách thửa và sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, nếu sau 15 ngày không trả thì mỗi ngày phải chịu phạt 300.000 đồng, ông Đ đã đặt cọc cho ông T, bà C số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó ông Đ tự viết, ký và kê khai đứng tên ông Lê Văn T để tách thửa thành thửa số 256, tờ bản đồ số 45, diện tích 350m² và chuyển đổi 60m² từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư và nộp 76.770.000 đồng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi đã tách thửa đất xong, ông Đ yêu cầu ông T, bà C ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông Đ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông T, bà C không thực hiện, nên phát sinh tranh chấp.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 và trả số tiền 50.000.000 đồng mà ông đã giao cho vợ chồng ông T khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà Nguyễn Thị N2 (vợ ông Đ) thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện, trường hợp ông T, bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 giữa ông Đ với ông T vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và buộc vợ chồng ông T, bà C trả lại tổng số tiền 126.770.000 đồng (bao gồm số tiền 50.000.000 đồng đã giao khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 76.770.000 đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà C buộc ông trả số tiền 234.000.000 đồng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Đ đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý trả số tiền 234.000.000 đồng, vì yêu cầu này không đúng pháp luật. Ông Đ xác định mặc dù giấy sang nhượng đất không ghi rõ diện tích đất thuộc thửa và tờ bản đồ nào, nhưng khi hai bên thỏa thuận việc sang nhượng, căn cứ vào vị trí tứ cận và sơ đồ lô đất được thể hiện trên giấy sang nhượng, thì diện tích đất ông nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45), đồng thời ông cũng đã nhận đất và làm nhà để sử dụng từ năm 2004 cho đến nay và phía ông T cũng không có ý kiến gì. Do đó, việc ông T, bà C cho rằng diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51 (thửa đất phía sau thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45), là không đúng.

Trước khi mở phiên tòa, ông Nguyễn Tiến Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 76.770.000 đồng mà ông Đ đã nộp thuế để chuyển mục đích 60m² đất nông nghiệp thành 60m² đất thổ cư.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C và người đại diện ủy quyền của ông Lê Văn T là ông Trần Văn N1 trình bày:

Ông Lê Văn T thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Đ diện tích đất 350m² theo Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 05/02/2004, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1, huyện N với giá 16.000.000 đồng; ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhưng chưa giao đất; vị trí lô đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51. Ngày 27/01/2015, ông Đ có đưa cho ông T, bà C số tiền 50.000.000 đồng để làm tin và mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586524 do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2015 mang tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C để làm thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng, sau đó hai bên sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó ông Đ đã tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng 60m² từ đất nông nghiệp sang đất ở và làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất diện tích đất 350m² thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa số 255, tờ bản đồ số 45), trong khi diện tích chuyển nhượng lại thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 nên ông T, bà C không ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ. Riêng lô đất hiện nay ông Đ đang sử dụng, trên đất có một căn nhà xây tạm thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 45, đây là diện tích đất vợ chồng ông T, bà C cho ông Đ mượn sử dụng, chứ không phải là lô đất chuyển nhượng.

Ông T, bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/02/2004 giữa ông Đ với ông T vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông T, bà C đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng là số tiền ông Đ giao cho vợ chồng ông T khi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đối với số tiền 76.770.000 đồng tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất thì ông T, bà C không chấp nhận, vì việc chuyển mục đích sử dụng đất do ông Đ tự ý thực hiện không được sự đồng ý của ông T, bà C.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà C có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu ông Đ phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586524 cấp ngày 22/01/2015 do ông Đ mượn để tách thửa và yêu cầu ông Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền 234.000.000 đồng do ông Đ vi phạm thỏa thuận mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo thỏa thuận ông Đ chỉ mượn trong 15 ngày và nếu quá hạn thì mỗi ngày phải chịu phạt 300.000 đồng). Tuy nhiên, hiện nay ông T, bà C không yêu cầu ông Đ phải bồi thường số tiền 234.000.000 đồng này nữa và xin rút đối với phần yêu cầu phản tố này.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N là ông Trần Minh T3 trình bày:

Vào thời điểm năm 2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N có tiếp nhận hồ sơ tách thửa đứng tên ông Lê Văn T, căn cứ vào hồ sơ tách thửa đã có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T1, huyện N, Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện N đã tiến hành tách thửa đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 45 và tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện N chuyển đổi mục đích sử dụng 60m² từ đất nông nghiệp sang đất ở. Việc tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay hai bên có tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- Ông Bé Văn N3 và bà Vy Thị B1: Năm 2004, vợ chồng ông N3, bà B1 có nhận chuyển nhượng của ông T, bà C (cùng với thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T) một lô đất diện tích 350m², diện tích đất nhận chuyển nhượng nằm trong phần đất có diện tích 13.935m² thuộc thửa số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa số 255, tờ bản đồ số 45), hai bên có lập giấy sang nhượng đất, có vẽ sơ đồ hiện trạng lô đất và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Lê Văn T; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Tiến Đ (phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T; phía Nam giáp đất của ông Lê Văn T; phía Bắc giáp đường đi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đã xây nhà tạm từ năm 2004 để sử dụng. Năm 2005, do khó khăn nên ông N3 đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho vợ chồng ông Chử Văn T4, bà Bùi Thị T5. Do ông Đ làm nhà trên thửa đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T nhưng không sử dụng nên ông N3 đã mượn nhà của ông Đ sử dụng cho đến nay. Ông N3, bà B1 xác định lô đất gia đình ông, bà và ông Đ đều nhận chuyển nhượng của ông T liền kề nhau và thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa 255, tờ bản đồ số 45). Việc ông T, bà C cho rằng đất chuyển nhượng cho ông N3 và ông Đ thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 là không đúng thực tế, vì khi chuyển nhượng đất có vẽ sơ đồ cụ thể, có cạnh phía Bắc giáp đường liên xã, sau khi nhận đất đã làm nhà sử dụng cho đến nay.

- Ông Chử Văn T4 và bà Bùi Thị T5: Năm 2005 có nhận chuyển nhượng thửa đất mà trước đây ông N3 nhận chuyển nhượng của ông T. Ông bà đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì với ai và phía vợ chồng ông T cũng không có ý kiến gì. Còn việc tranh chấp đất đai giữa ông Đ với ông T như thế nào thì ông T4, bà T5 không biết và không liên quan.

- Bà Phùng Thị L1: Ông Đ đang sử dụng thửa đất mà ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T, ngoài ra bà không biết nội dung gì khác nên bà có đơn từ chối tham gia tố tụng.

- Ông Nguyễn V: Ông V là em ruột của bà Nguyễn Thị C. Năm 2004 ông V chứng kiến việc ông Lê Văn T chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất diện tích $350m^2$, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông N3, phía Tây giáp đất bà L1, phía Nam giáp đất của ông T, phía Bắc giáp đường đi với giá 16.000.000 đồng. Lô đất mà hai bên chuyển nhượng là phần diện tích đất thuộc thửa số 13, tờ bản đồ 51 và nằm phía sau thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45.

- Ông Lê Văn K: Năm 2004, ông K là Trưởng thôn Đ1, xã T1, huyện N và ông có xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ. Ông K khẳng định thửa đất ông Đ nhận chuyển nhượng có một chiều tiếp giáp với đường, theo như sơ đồ thể hiện trong giấy sang nhượng đất của hai bên.

- Ông Trần Mạnh H1: Ngày 05/02/2004, ông T, ông Đ và ông N3 có nhờ ông H1 viết hộ giấy sang nhượng đất giữa ông T với ông Đ và giữa ông T với ông N3, nội dung do ông Nguyễn V (em bà C) đọc cho ông H1 viết. Diện tích và vị trí đất mà ông T bán cho ông Đ và ông N3 mỗi người 10m mặt đường, chiều sâu 35m thuộc đường liên xã (nay là đường nhựa).

Quá trình giải quyết vụ án, do các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về vị trí, giá trị lô đất chuyển nhượng đang có tranh chấp, nên theo yêu cầu của nguyên đơn và theo yêu cầu định giá lại tài sản của bị đơn, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định vị trí, giá trị lô đất đang tranh chấp để có cơ sở giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Theo lời trình bày và yêu cầu thẩm định của nguyên đơn: Vị trí, diện tích lô đất đang tranh chấp diện tích $350m^2$ có vị trí tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đất ông Bé Văn N3 = 35m, phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L1 = 35m, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T = 10m, phía Bắc giáp đường nhựa = 10m. Số diện tích đất này hiện tại nằm trong thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586524 do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2015 mang tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C. Tài sản trên đất có: 01 căn nhà tạm cấp 4 lợp tôn, khung gỗ tạp, nền láng xi măng, vách một phần thưng tôn và một phần xây gạch không tô, diện tích căn nhà $95m^2$, xây dựng năm 2004.

Kết quả Hội đồng định giá tài sản ngày 24/5/2019:

- Quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích $350m^2$ (10m x 35m), trong đó có $60m^2$ đất thổ cư và $290m^2$ đất nông nghiệp.

+ Theo giá nhà nước:

Đất ở $60\text{m}^2 \times 1.300\text{đ}/\text{m}^2 = 78.000.000$ đồng.

Đất nông nghiệp $290\text{m}^2 \times 27.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 1,5 = 11.745.000$ đồng.

Tổng giá trị diện tích đất 350m^2 theo giá nhà nước là 89.745.000 đồng.

+ Theo giá thị trường tại thời điểm định giá: Một mét chiều rộng theo mặt đường, chiều dài 35m có giá 60.000.000 đồng/mét. Như vậy, diện tích đất 350m^2 (60m^2 đất ở + 290m^2 đất nông nghiệp) đang tranh chấp có giá trị 600.000.000 đồng.

- Tài sản trên đất: Một căn nhà tạm cấp 4 lợp tôn, khung gỗ tạp, nền láng xi măng, vách một phần thung tôn và một phần xây gạch không tô, diện tích căn nhà 95m^2 , xây dựng năm 2004, có giá trị 8.000.000 đồng.

Kết quả Hội đồng định giá lại tài sản ngày 19/7/2019:

Quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích 350m^2 ($10\text{m} \times 35\text{m}$), trong đó có 60m^2 đất thổ cư và 290m^2 đất nông nghiệp.

Theo giá thị trường tại thời điểm định giá: Một mét chiều rộng theo mặt đường, chiều dài 35m có giá 60.000.000 đồng/mét. Như vậy, diện tích đất 350m^2 (60m^2 đất ở + 290m^2 đất nông nghiệp) đang tranh chấp có giá trị 600.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 200, điểm c khoản 2 Điều 201, Điều 227, Điều 229, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 127, 137, 256, 401, 410, 411, 697, 698, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188, 191 của Luật đất đai;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) lập ngày 05/02/2004 giữa ông Lê Văn T với ông Nguyễn Tiến Đ vô hiệu.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C phải thanh toán cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N2 số tiền 483.200.000 đồng (trong đó số tiền hoàn trả lại do hợp đồng vô hiệu là 16.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 467.200.000 đồng).

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N2 phải trả lại cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C diện tích đất 350m^2 (60m^2 đất thổ cư + 290m^2 đất nông nghiệp), vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Bé Văn N3 (nhận chuyển

nhượng của ông T) là 35m; phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L1 (theo hiện trạng sử dụng) là 35m; phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T là 10m; phía Bắc giáp đường đi (đường nhựa) là 10m. Số diện tích đất này là một phần diện tích nằm trong thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45 (nay là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586524 do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2015 mang tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà tạm cấp 4, khung gỗ, lợp tôn ra khỏi phần diện tích đất mà ông Đ, bà N2 phải trả lại cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C.

1.2. Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N2 số tiền 50.000.000 đồng ông Đ đã giao cho ông T để làm tin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến Đ về việc yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C hoàn trả số tiền 76.770.000 đồng là số tiền ông Đ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp có quy định khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C.

2.1. Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N2 phải trả lại cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 586524 do UBND huyện N cấp ngày 22/01/2015 mang tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị N2 bồi thường số tiền 234.000.000 đồng là tiền phạt vi phạm thời hạn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về xử lý chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 30/9/2019, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người làm chứng theo yêu cầu của bị đơn; xác định ông Bế Văn N3 và bà Vy Thị B1 là người làm chứng là không đúng vì ông N3, bà B1 là người mua thửa đất liền kề với thửa đất của ông Đ. Từ năm 2005 đến nay ông N3, bà B1 sinh

sống trên thửa đất tranh chấp nên phải xác định ông Bé Văn N3 và bà Vy Thị B1 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan mới đúng; xác định thửa đất tranh chấp thuộc thửa 255 không đúng; Hội đồng định giá tài sản định giá lô đất 256, tờ bản đồ số 45 là quá cao so với thực tế; lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông Đ giả mạo chữ ký của ông T nên ông Đ phải chịu phần lỗi nhiều hơn.

Ngày 01/10/2019, ông Nguyễn Tiến Đ kháng cáo một phần bản án với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên ông T, bà C phải bồi thường cho ông Đ số tiền 483.200.000 đồng là chưa thỏa đáng, vì ông Đ đã bỏ ra 76.770.000 đồng để chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C trả thêm cho ông số tiền 76.770.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và đơn kháng cáo.

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

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: Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ, yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm số tiền 76.770.000 đồng (là số tiền mà ông Đ đã nộp thuế để chuyển mục đích 60m² từ đất nông nghiệp thành 60m² đất thổ cư), tại cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần ông Nguyễn Tiến Đ khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C đối với số tiền 76.770.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ.

Đối với kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người làm chứng theo yêu cầu của bị đơn; xác định thửa đất tranh chấp thuộc thửa 255 là không đúng; Hội đồng định giá tài sản định giá lô đất 256, tờ bản đồ số 45 là quá cao so với thực tế; lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông Đ giả mạo chữ ký của ông T nên ông Đ phải chịu phần lỗi nhiều hơn. Cấp sơ thẩm đã xem xét, thực hiện đúng và đầy đủ. Do đó, yêu cầu kháng cáo trên của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Bé Văn N3 và bà Vy Thị B1, qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện lô đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 350m² thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 45, nay đã tách thành thửa 256, tờ bản đồ số 45. Sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà C, thì ông Đ đã xây dựng nhà. Năm 2005 ông

N3 mượn nhà ông Đ để ở, ông N3 đã xây dựng thêm công trình phụ. Năm 2014 ông N3 tiếp tục xây dựng thêm một căn nhà phía trước nối tiếp căn nhà của ông Đ làm quán bán hàng nhưng cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Bé Văn N3, bà Vy Thị B1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi của ông N3, bà B1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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: Ngày 17/9/2019, Tòa án nhân dân huyện Krông Năng xét xử sơ thẩm. Cùng ngày 01/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ và bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng: Ngày 05/02/2004, ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến Đ 350m² đất tại thôn Đ1, xã T1 huyện N với giá thỏa thuận 16.000.000 đồng, ông Đ cho rằng lô đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45 có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Bé Văn N3 (Ông N3 nhận chuyển nhượng của ông T cùng thời điểm), phía Tây giáp đất bà Phùng Thị L1, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T, phía Bắc giáp đường đi liên xã; khi chuyển nhượng các bên đã giao tiền đầy đủ và giao đất trên thực địa, nên ông Đ đã làm 01 căn nhà tạm trên đất, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Còn phía bị đơn ông T, bà C và người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Đ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51, ông Đ đã trả tiền, nhưng chưa nhận đất sử dụng; Đến năm 2015 ông Đ nói tách thửa để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T, bà C đã cho ông Đ mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa, nhưng ông Đ đã tách không đúng thửa đất đã nhận chuyển nhượng, nên đã không ký lại hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên; Đối với căn nhà

ông Đ xây dựng từ năm 2005 trên thửa đất số 255, tờ bản đồ số 45 là do ông Đ mượn của ông T, bà C để làm nhà ở.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Trước khi mở phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tiến Đ tự nguyện làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 76.770.000 đồng (là số tiền mà ông Đ đã nộp thuế để chuyển mục đích 60m² từ đất nông nghiệp thành 60m² đất thổ cư), nên cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần ông Nguyễn Tiến Đ khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C đối với số tiền 76.770.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người làm chứng theo yêu cầu của ông T, bà C: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người làm chứng theo yêu cầu của các đương sự, họ đã có lời khai đầy đủ thể hiện ý kiến của họ về vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T, bà C đề nghị triệu tập thêm người làm chứng mới, xét yêu cầu của ông T, bà C là không cần thiết vì không phát sinh thêm tình tiết mới làm thay đổi vụ án. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Về xác định vị trí lô đất: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C cho rằng lô đất hiện nay ông Đ đang sử dụng là do ông Đ mượn sử dụng chứ không phải lô đất chuyển nhượng, nhưng ông T, bà C không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 05/02/2004 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích 350m² mà ông T, bà C chuyển nhượng cho ông Đ nằm trong diện tích đất của thửa số 108, tờ bản đồ số 45, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 519165 do UBND huyện N cấp ngày 27/11/2001 mang tên hộ ông Lê Văn T (nay thửa đất đã tách thành thửa số 256, tờ bản đồ số 45). Sơ đồ chuyển nhượng đất các bên lập có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông N3, phía Tây giáp đất bà L1, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T, phía Bắc giáp đường đi (Lô đất cách chợ 700m). Sau khi nhận đất ông Đ đã làm một căn nhà trên đất. Hơn nữa, tại thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất thì ông N3 cũng nhận chuyển nhượng diện tích 350m² của ông T, bà C giáp phần đất ông Nguyễn Tiến Đ. Do đó, có căn cứ xác định lô đất của ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T, bà C là lô đất hiện nay ông Nguyễn Tiến Đ đang sử dụng.

[4.3] Về việc định giá lô đất quá cao so với giá trị thực tế: Qua xem xét thấy Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá tài sản trên thửa đất tranh chấp vào ngày 24/5/2019. Không đồng ý với kết quả định giá này, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C đã làm đơn yêu cầu định giá lại vào ngày 19/7/2019. Tại kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 24/5/2019 và kết quả Hội đồng định giá lại tài sản ngày 19/7/2019 đều xác định giá đất theo giá nhà nước là 89.745.000 đồng; tài sản trên đất là 8.000.000 đồng; giá đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá có giá trị 600.000.000 đồng. Kết quả định giá của 02 lần định giá là giống nhau do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này.

[4.4] Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T nhưng ông T, bà C đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, ông T, bà C có tình che dấu không cho ông Đ biết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó bị đơn ông T, bà C có lỗi phần lớn dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi của ông T, bà C là 4/5 và ông Đ là 1/5 là phù hợp.

[4.5] Xác định tư cách tham gia tố tụng đối với ông Bé Văn N3 và bà Vy Thị B1 là người làm chứng là vi phạm thủ tục tố tụng. Sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà C thì ông Đ đã xây dựng một căn nhà nhưng không có nhu cầu để ở. Đến năm 2005 ông Đ cho ông N3 mượn sử dụng sau khi mượn nhà và đất của ông Đ thì ông N3 đã xây dựng thêm công trình phụ phía sau là bếp, nhà vệ sinh chuồng heo để sử dụng. Năm 2014 ông N3 tiếp tục xây dựng một căn nhà phía trước nối tiếp căn nhà của ông Đ làm quán bán hàng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Bé Văn N3, bà Vy Thị B1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N3, bà B1, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vi phạm này không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C - Hủy bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí, chi phí do đặc và chi phí tố tụng khác:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí do đặc và chi phí tố tụng khác: 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.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Tiến Đ và ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C số tiền tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến Đ.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] 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 Krông Năng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tiến Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo biên lai thu số 0002685 ngày 15/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị C 600.000 đồng tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo các biên lai thu số 0002683 và số 0002684 cùng ngày 14/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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 Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết

