

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 96/2019/DS PT

Ngày 03 - 6 - 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: Bà Lê Thị Tùng

Các Thẩm phán: 1. Ông Văn Công Dân
2. Ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 06 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 15/2018/TLPT- DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS - ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2018/QĐ-PT ngày 04/3/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông U Mdrang và bà I Êban (đã chết); địa chỉ: Buôn T, xã W, huyện Cư Êwi, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà I Êban và là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông V Êban; địa chỉ: Buôn J, xã EK, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.
2. Ông M Êban; địa chỉ: Buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông H Êban; địa chỉ: Buôn Kang, xã Ea Knuéc, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà R Êban; địa chỉ: Buôn Ea Ktur, xã Ea Ktur, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông U Mdrang; địa chỉ: Buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U Mdrang, ông V Êban, ông M Êban, ông H Êban: Bà R Êban (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2018). Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L - Luật sư - Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: đường CT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Lê Văn K; địa chỉ: Thôn x, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa tố tụng quyền, nghĩa vụ của bà I Êban (đã chết) là bà R Êban trình bày:*

Vào năm 1976, ông U Mdrang và bà I Êban có khai hoang được diện tích đất khoảng gần 02 ha tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 66 thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình ông U sử dụng đất ổn định từ đó cho đến đầu năm 2016 thì ủy quyền cho bà R Êban đi đăng ký, kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được UBND xã W thông báo thửa đất trên đã được ông U sang nhượng lại một phần khoảng 5000m² cho anh Lê Văn K và cung cấp cho bà R một giấy sang nhượng viết tay giữa ông U Mdrang và anh Lê Văn K. Sau đó, bà R về hỏi ông U về việc sang nhượng đất thì được ông U cho biết ông không sang nhượng diện tích đất nêu trên cho anh K. Vì thời gian đã lâu nên ông U không nhớ rõ ngày, tháng nào nhưng chỉ nhớ vào năm 2016, ông U có điểm chỉ vào tờ giấy trắng do anh K đưa cho. Anh K là người cần tay ông U và ấn điểm chỉ vào trong giấy đó, sau đó không biết ai đã tự ghi nội dung vào thành giấy chuyển nhượng QSD đất cho anh K với diện tích là 5.000m² nằm sát với bờ hồ đội 56, có chiều dài 80m và chiều rộng 50m với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Xét thấy, việc sang nhượng diện tích đất nêu trên là có sự lừa dối, ép buộc nên ông U Mdrang và bà I Êban khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 giữa ông U Mdrang và anh Lê Văn K vô hiệu, buộc anh Lê Văn K phải trả lại cho ông U Mdrang và bà I Êban phần diện tích đất sang nhượng khoảng 5000m² tại thửa đất số 357, tờ bản đồ 66 thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà I Êban chết. Những người thừa kế tổ tụng quyền và nghĩa vụ của bà H'Iam Êban là ông V Êban, ông M Êban, ông H Êban và bà R Êban trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Năm 1976, bố mẹ của các ông bà là ông U Mdrang và bà I Êban có khai hoang diện tích đất khoảng gần 2ha tại thửa đất số 357, tờ bản đồ 66 thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk và sử dụng từ đó cho đến nay vẫn chưa được cấp GCNQSD đất. Việc ông U sang nhượng đất cho anh Lê Văn K như thế nào các ông bà đều không tham gia và không biết. Sau đó, bố mẹ các ông bà có làm đơn khởi kiện anh K tại Tòa án, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì bà I Êban chết do bị bệnh gan. Các ông bà là những người đồng thừa kế của bà I Êban nhưng đều từ chối nhận phần tài sản do bà I Êban để lại. Vì vậy, đối với việc khởi kiện của ông U Mdrang và bà I Êban thì ông V Êban, M Êban, H Êban và bà R Êban không có yêu cầu gì mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn anh Lê Văn K, quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vào ngày 22/4/2016, anh K có nhận sang nhượng của ông U Mdrang một mảnh đất rẫy với diện tích khoảng 5000m² tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 66 thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Hai bên không đo đạc thực tế mà chỉ xác định ranh giới và ước chừng đất có chiều dài 80m, chiều rộng 50m và có vị trí tứ cận như sau: Các phía Đông, Tây và Nam đều tiếp giáp với bờ hồ đội 56 (nay là đường đất), riêng phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông U, trên đất có 09 cây muồng đen, 01 cây gòn, 02 cây điều, 01 cây gỗ dầu đỏ, ngoài ra không còn tài sản gì khác. Khi sang nhượng, anh K có nhờ anh Lê Anh Tuấn trú tại thôn 5 xã Ea Bhók, huyện CK viết hộ giấy sang nhượng và có anh Nguyễn Hùng trú tại thôn 7, xã Ea Hu, huyện CK là người chứng kiến việc thỏa thuận sang nhượng và giao nhận tiền giữa các bên. Tại thời điểm sang nhượng do đất chưa có GCNQSD đất nên các bên chỉ làm giấy tờ viết tay với nhau, không có công chứng, chứng thực hoặc xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Do việc mua bán với người đồng bào nên anh K có dùng điện thoại của mình quay lại nội dung thỏa thuận việc sang nhượng và giao nhận tiền giữa anh với ông U để đề phòng khi có tranh chấp xảy ra thì làm bằng chứng. Sau khi nhận sang nhượng đất của ông U, anh K đã tiến hành đào mức đất san lấp mặt bằng để sử dụng thì xảy ra tranh chấp với bà R Êban. Nay ông U Mdrang khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 vô hiệu do bị lừa dối, ép buộc và buộc anh K phải trả lại diện tích đất trên thì anh K không đồng ý vì việc sang nhượng giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện. Anh K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông U để anh làm thủ tục kê khai cấp GCNQSD đất theo quy định.

Người làm chứng anh Nguyễn C trình bày:

Vào khoảng năm 2016 tại ngôi nhà gỗ của ông U Mdrang, anh C được anh Lê Văn K nhờ làm chứng việc ông U chuyển nhượng cho anh Lhắc một thửa đất rẫy thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Anh C không biết rõ nội dung các bên thỏa thuận như thế nào, diện tích đất bao nhiêu mà chỉ thấy anh K giao cho ông U 02 cọc tiền, 01 cọc mệnh giá 500.000 đồng và 01 cọc mệnh giá 200.000 đồng, còn số tiền bao nhiêu thì anh Hùng không biết chính xác. Lúc đó trong nhà chỉ có 04 người gồm anh Nguyễn C, anh Lê Văn K, ông U Mdrang và anh Lê Tuấn A. Anh Lê Tuấn A là người là người viết giấy sang nhượng giữa ông U với anh K, nội dung ghi trong giấy như thế nào thì anh Hùng không rõ, sau khi ghi xong giấy tờ thì anh Lê Tuấn A có đọc lại cho anh K và ông U cùng nghe. Vì không biết chữ nên ông U Mdrang có xem lại và nói anh Lê Tuấn A đọc lại cho ông nghe, sau đó ông U Mdrang điểm chỉ vào bên bán đất và nhận tiền từ anh Lê Văn K, ngoài ra anh C không biết gì thêm.

Đối với người làm chứng anh Lê Tuấn A, sinh năm 1996; trú tại thôn y, xã EB, huyện CK đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2017 và không biết địa chỉ mới nên không thu thập được lời khai của anh Lê Tuấn A để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS - ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 74, Điều 147, Điều 235 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U Mdrang, bà I Êban tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 giữa ông U Mdrang và anh Lê Văn K vô hiệu.

- Anh Lê Văn K có nghĩa vụ trả lại cho ông U Mdrang diện tích đất 4612,4m² tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 66 thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông và phía Nam giáp đường đất bờ hồ đội 56 là hình vòng cung, gồm các đoạn gấp khúc có chiều dài lần lượt là 30,93m; 20,05m; 26,20m; 10,80m; 25,45m và 5,93m; phía Tây giáp đường đất bờ hồ độ 56 gồm hai đoạn gấp khúc có chiều dài là 24,27m và 38,69m; phía Bắc giáp phần đất rẫy còn lại của ông U Mdrang đang sử dụng thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ 66

gồm hai đoạn gấp khúc có chiều dài là 88,18m và 46,81m. Tài sản trên đất gồm có 09 cây muồng đen; 01 cây gòn; 02 cây Điều và 01 cây gỗ dầu đỏ.

- Ông U Mdrang có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Văn K số tiền 59.159.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông U Mdrang phải chịu 3.250.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Ông U Mdrang được nhận lại 3.250.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của anh Lê Văn K.

3. Về án phí: Anh Lê Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông U Mdrang được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 20/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 1040/QĐKNPT - VKS - DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS - ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk với nội dung:

Vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 5 BLTTDS; về căn cứ định giá tài sản, căn cứ vào quy định nào để áp dụng mức giá đất và khối lượng đất; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K bồi thường trị giá 3.416.383m³ là thiếu cơ sở; về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, hợp đồng vô hiệu, lỗi cả hai bên, mỗi bên chịu 50% tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, bản án không tuyên buộc ông K phải chịu 3.250.000 đồng chi phí tố tụng là thiếu sót; về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K trả cho ông U số tiền 85.410.000 đồng, nhưng không tuyên ông K phải chịu án phí có giá gạch số tiền này.

Xét thấy án sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị.

**** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông U Mdrang, ông Nguyễn Văn L, trình bày:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông U Mdrang với ông Lê Văn K là trái pháp luật, ông K lợi dụng ông U không biết chữ lập hợp đồng giả, trong khi đó vợ con ông U không biết. Sau khi ông U ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K, ông K đã mức đất làm ảnh hưởng đến trị giá sử dụng đất của gia đình U. Đề nghị, Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông U Mdrang với ông Lê Văn K bị vô hiệu; buộc ông K phải bồi thường công sức tôn tạo lại và bồi thường đất bị giảm sút giá trị ban đầu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án HĐXX, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị:

- Về phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016, giữa ông U và ông K vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các bên làm đơn yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu mà vẫn giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 5 BLTTDS.

- Về căn cứ định giá tài sản: Tại “Biên bản định giá tài sản” ngày 23/10/2018, xác định giá thị trường của phần đất diện tích đất bị mức là 45.000 đồng/m², nhưng chưa nêu căn cứ nào để áp dụng mức giá này (Giá nhà nước đối với đất chưa bị mức là 3.000 đồng/m²; giá thị trường là 70.000 đồng/m². Tại “Biên bản về việc xác định khối lượng đất”, giá trị đất ngày 02/11/2018 xác định giá thị trường của 1m³ là 50.000 đồng/m³ căn cứ vào quy định nào để áp dụng mức giá này.

- Việc buộc ông K bồi thường trị giá 3.416.383 m³ đất đã bị mức x 50.000 đồng/m³, gây thiệt hại 170.819.000 đồng. Theo “Biên bản xác minh” ngày 18/7/2018, UBND xã W thì việc ông K thực hiện mức đất là nhằm mục đích cải tạo đất để làm tăng trị giá đất. Không có tài liệu nào xác định ông K mức đất đất đem bán, bán cho ai, giá bao nhiêu? Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K bồi thường trị giá 3.416.383m³ là thiếu cơ sở.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu, lỗi cả hai bên, mỗi bên chịu 50% tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Bản án không tuyên buộc ông K phải chịu 3.250.000 đồng chi phí tố tụng là thiếu sót.

- Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K trả cho ông U số tiền 85.410.000 đồng để nguyên đơn khôi phục lại hiện trạng ban đầu, nhưng không

tuyên ông K phải chịu số tiền này.

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS - ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 05/12/2018, ông Lê Văn K có làm đơn kháng cáo nhưng không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông K không hợp lệ, không được xem xét.

[2]. Quá trình giải quyết những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng và là đồng thừa kế di sản của I Êban, gồm: Ông U Mdrang, ông V Êban, ông M Êban, ông H Êban, bà R Êban đều từ chối tham gia tố tụng và từ chối thừa kế di sản của bà I Êban và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét

[3]. Xét nội dung quyết định kháng nghị:

[3.1]. Về phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016, giữa ông U và ông K vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các bên làm đơn yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu mà vẫn giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5 BLTTDS. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016, giữa ông U và ông K vô hiệu, theo Điều 137 BLDS năm 2005 quy định Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên. Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn K có yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, do đó Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[3.2]. Về căn cứ định giá tài sản: Tại “Biên bản định giá tài sản” ngày 23/10/2018, xác định giá thị trường của phần đất diện tích đất bị mức là 45.000 đồng/m², nhưng chưa nêu căn cứ nào để áp dụng mức giá này (Giá nhà nước đối với đất chưa bị mức là 30.000 đồng/m²; giá thị trường là 70.000 đồng/m²). Căn cứ vào “Biên bản xác định khối lượng, giá trị đất đã bị mức” ngày 02/11/2018 của

Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin với phòng Hạ tầng kinh tế huyện CK xác định diện tích đất bị mức là 3.040,2m², xác định các ô đất bị mức. Tổng khối lượng 3.416.383m³, khảo sát giá thị trường 01 xe ô tô đất chở được 06m³ có giá 300.000 đồng, tính trị giá đất là 50.000 đồng/m³. Xét thấy, việc không áp dụng văn bản đề định giá trị giá khối lượng cũng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.3]. Việc buộc ông K bồi thường trị giá 3.416.383 m³ đất đã bị mức x 50.000 đồng/m³, gây thiệt hại 170.819.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy, thừa đất mà ông K nhận chuyển nhượng của ông U, xác định diện tích đất bị mức là 3.040,2m², xác định các ô đất bị mức. Tổng khối lượng 3.416.383m², khảo sát giá thị trường 01 xe ô tô đất chở được 06m³ có giá 300.000 đồng/xe, tính trị giá 50.000 đồng/6m³. Theo “Biên bản xác minh” ngày 18/7/2018, đại diện UBND xã W cung cấp việc ông K thực hiện mức đất là nhằm mục đích cải tạo đất để làm tăng trị giá đất. Không có tài liệu nào xác định ông K mức đất đem bán, bán cho ai, giá bao nhiêu? Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K bồi thường trị giá 3.416.383m³ là thiếu cơ sở. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về nội dung này. Qua xem xét khi ông K mức đất san lấp có một số chỗ lún sâu vào trong phần đất màu có ảnh hưởng giảm sút giá trị sử dụng đất, có một số chỗ chỉ san bằng để sử dụng. Nên ông K phải chịu một phần chi phí khắc phục lại tình trạng ban đầu cho ông U 42.700.000 đồng đối với khối lượng đất bị san mức là 3.416.383m³, căn cứ vào “Biên bản xác định khối lượng, giá trị đất đã bị mức” ngày 02/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Do vậy, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[3.4]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu, lỗi cả hai bên, mỗi bên chịu 50% tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Bản án không tuyên buộc ông K phải chịu 3.250.000 đồng chi phí tố tụng là thiếu sót. Xét thấy tại phần nhận định của bản án *“chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết 6.500.000 đồng ông U đã nộp đủ, do lỗi của cả hai bên nên mỗi bên phải chịu 50%. Vì vậy cần buộc ông K phải hoàn trả lại cho ông U số tiền 3.250.000 đồng...”*. Tại phần quyết định của bản án đã tuyên *“Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông U Mdrang phải chịu 3.250.000 đồng ... Ông U Mdrang được nhận lại 3.250.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được từ anh Lê Văn K”*. Xét nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4]. Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K trả cho ông U số tiền 85.410.000 đồng để nguyên đơn khôi phục lại hiện trạng ban đầu, nhưng không tuyên ông K phải chịu số tiền này là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp

phúc thẩm sửa một phần buộc ông K thanh toán tiền cho gia đình ông U nên ông K phải chịu án phí tương ứng với số tiền thanh toán.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS - ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Về chi phí thẩm định lại tài sản: Ông K nộp 3.000.000 đồng chi phí hết 2.400.000 đồng, hai bên đều có lỗi nên ông U Mdrang phải chịu $\frac{1}{2}$ (tức 1.200.000 đồng), sau khi khấu trừ số tiền chi phí thẩm định và định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm mà ông U đã nộp 6.500.000 đồng. Như vậy, ông K phải hoàn trả lại cho ông U số tiền 2.050.000 đồng. Số tiền nộp chi phí thẩm định tại Tòa án cấp phúc thẩm 3.000.000 đồng chi phí hết 2.400.000 đồng, còn 600.000 đồng đã hoàn trả lại cho ông K.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Do Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị nên các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS - ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Áp dụng các Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U Mdrang, bà I Êban tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2016 giữa ông U Mdrang và ông Lê Văn K vô hiệu.

- Ông Lê Văn K có nghĩa vụ trả lại cho ông U Mdrang diện tích đất 4612,4m² tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 66 thuộc buôn T, xã W, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí: Phía Đông và phía Nam giáp đường đất bờ hồ đội 56 là hình vòng cung, gồm các đoạn gấp khúc có chiều dài lần lượt là 30,93m; 20, 05m; 26,20m; 10,80m; 25,45m và 5,93m; phía Tây giáp đường đất bờ hồ độ 56 gồm hai đoạn gấp khúc có chiều dài là 24,27m và 38,69m; phía Bắc giáp phần đất rẫy còn lại của ông U Mdrang đang sử dụng thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ 66 gồm hai đoạn gấp khúc có chiều dài là 88,18m và 46,81m. Tài sản trên đất gồm có 09 cây muồng đen; 01 cây gòn; 02 cây Điều và 01 cây gỗ dầu đỏ.

- Ông U Mdrang có nghĩa vụ trả lại cho anh Lê Văn K số tiền 101.859.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành khi có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông U Mdrang phải chịu 3.250.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Ông U Mdrang được nhận lại 2.50.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của anh Lê Văn K.

3. Về án phí: Anh Lê Văn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 2.135.000 đồng án phí có giá ngạch. Ông U Mdrang được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện CK;
- Các đương sự;
- Lưu vt, hồ sơ vụ án;
- Đăng Công TTĐT.

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

Lê Thị Tùng