

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 128/2017/DSPT

Ngày: 27-9-2017

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Triết, bà Lê Thị Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa phúc thẩm để xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2017/TLPT-DS ngày 17/8/2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2017/QĐ-PT ngày 08/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T

Địa chỉ: Đường N, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L

Cùng địa chỉ: Đường Y, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt).

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

- Anh Nguyễn Văn Á, anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn N

Cùng địa chỉ: Đường Y, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

- Bà Đỗ Thị Kim P

Địa chỉ: Đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Võ T

Địa chỉ: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tận: Bà Đỗ Thị Kim P

Địa chỉ: Số A, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thảo: Bà Đỗ Thị Kim P

Địa chỉ: Số B, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị Thu H

Địa chỉ: Số C, đường N, TP.B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Hồng P

Địa chỉ: Số D, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

- Ông Nguyễn Đức K

Địa chỉ: Đường Y, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Trần Hồng P

Địa chỉ: Số A, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Xuân M

Địa chỉ: Số B đường C, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Trần Hồng P

Địa chỉ: Số B, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Hồng P

Địa chỉ: Số C, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Đức T

Địa chỉ: Số A, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk(có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Đinh Thị H

Địa chỉ: Số A, đường N, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

- Bà Đinh Thị H

Địa chỉ: Hẻm A, TP. B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Bà Phan Mai N và ông Nguyễn Thành D

Cùng địa chỉ: Đường Y, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt).

- Ông Trần Hồng P

Địa chỉ: Số A, đường N, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Ngọc H

Địa chỉ: Số B, đường Y, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.(vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Bích L

Địa chỉ: Số C, đường Y, tổ dân phố X, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.
(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:** Ngày 09/5/2005 vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L có viết giấy thỏa thuận sang nhượng đất cho tôi diện tích 2.226 m² tại khối 6, phường T, TP B. Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M, thửa đất số N, tờ bản đồ số O, diện tích 9.745 m² được Ủy ban nhân dân TP.B cấp ngày 10/12/1999. Thửa đất sang nhượng có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp ranh giới các hộ mặt đường L chiều dài 114m;
- Phía Tây giáp đường phân lô dài 114m;
- Phía Nam giáp đường hẻm L (nay là đường hẻm Y) rộng 20m;
- Phía Bắc giáp rẫy ông Lê L rộng 15m;

Do hiện trạng lô đất sang nhượng lồi lõm, nên 2 bên mua bán thống nhất giao theo số đo dài rộng mỗi chiều, diện tích cụ thể sẽ xác định sau khi đo đạc, với giá mua bán là 1.150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vợ chồng ông L, bà L có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa sang tên cho tôi và tôi đã giao đầy đủ tiền cho vợ chồng ông L, có giấy biên nhận tiền, vợ chồng ông L cũng đã bàn giao đất cho tôi sử dụng, nhưng vợ chồng ông L không chịu làm thủ tục để tách thửa đất sang tên cho tôi, mặc dù tôi đã giao tiền đầy đủ cho vợ chồng ông L từ lâu. Sau đó tôi đã bán diện tích đất này cho 10 hộ gia đình khác, gồm bà Đinh Thị H, ông Nguyễn Đức K, ông Trần Xuân M, ông Nguyễn Đức T, bà Đỗ thị Kim P, ông Trần Hồng P, ông Nguyễn Võ T, bà Nguyễn Thị T, bà Đinh Thị H và bà Nguyễn Thị Thu H, có 1 số hộ đã xây nhà ở kiên cố, nên tôi đã thỏa thuận với vợ chồng ông L, bà L làm giấy tờ ủy quyền cho tôi để tôi đứng ra làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho tôi. Khi có giấy ủy quyền tôi đã đóng thuế đất ở và lệ phí trước bạ nhà đất hết số tiền là 197.964.900 đồng với diện tích tách thửa là 2.207,7 m², trong đó 50 m² đất ở và được UBND TP B tách thửa và cấp giấy CNQSD đất số B ngày 24/01/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L. Trong diện tích đất mà vợ chồng ông L sang nhượng cho tôi thì tôi có mua thêm đất của bà Phạm Thị Bích L diện tích 10m², mua của ông Nguyễn Ngọc H 7,5m², mua của ông Lê Thừa L 40 m², tổng cộng 57,5 m². Các phần diện tích đất này bà L, ông H, ông L mua của ông L rồi bán lại cho tôi để diện tích đất được cân đối và diện tích đất này đều giáp với đất tôi đã mua của ông L, nên khi đo đạc để tách thửa thì địa chính đã đo luôn cả phần diện tích đất

của tôi mua thêm nên tổng diện tích đất của tôi sau khi đo đạc là 2.207,7 m². Như vậy sau khi trừ diện tích đất tôi đã mua thêm của bà L, ông H và ông L thì diện tích đất của vợ chồng ông L bán cho tôi chỉ có 2.150,2 m² chứ không đúng như hai bên thỏa thuận ban đầu là 2.226 m². Nay vợ chồng ông L cho rằng diện tích đất sang nhượng cho tôi cạnh phía Đông giáp ranh giới đất anh Nguyễn Văn N (con trai ông L) chiều dài 72m, chiều rộng gần 5m nên diện tích đất sau khi đo đạc tăng lên so với thỏa thuận ban đầu và yêu cầu tôi trả lại hoặc mua theo giá thị trường là không đúng. Vì đất của anh Nguyễn Văn Nh chỉ có 1 phần giáp đường hẻm L chiều rộng gần 5m, chiều dài gần 10 m, tiếp đó là giáp các hộ khác mặt đường L (nay là đường Y) Sau khi tách thửa đất xong tôi đề nghị vợ chồng ông L đến phòng công chứng lập hợp đồng sang nhượng đất cho tôi rất nhiều lần, nhưng đến nay vẫn không thực hiện theo thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi cũng như những người mua lại đất của tôi, tiền thì vợ chồng ông L nhận sử dụng từ đó đến nay.

Về yêu cầu của vợ chồng ông L buộc tôi phải trả tiền đường đi chung do vợ chồng ông L tự mở cạnh đất sang nhượng cho tôi, nhưng khi bán đất ông L đã thỏa thuận là đường đi chung theo văn bản thỏa thuận ngày 23/02/2008 và tôi đã bỏ tiền ra làm đường, mua cống thoát nước đặt trên đường, nên đường này là đường đi chung chứ không phải đường đi riêng của ai cả, tôi không đồng ý trả thêm tiền đường đi cho vợ chồng ông L, nếu ông L có yêu cầu thì làm đơn khởi kiện riêng chứ không liên quan đến diện tích đất vợ chồng ông L chuyển nhượng cho tôi. Nay nguyện vọng của tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng và sang tên đổi chủ cho tôi với diện tích đúng như hai bên thỏa thuận là 2.226 m². Do diện tích của lô đất này hiện nay đo đạc lại chỉ có 2.193 m², nên tôi chỉ yêu cầu ông L, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi diện tích 2.193 m² như sơ đồ trích đo địa chính thửa đất ngày 06/12/2016 của công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ mà Tòa án đã hợp đồng đo khi giải quyết vụ án. Ngoài ra tôi sẽ tự nguyện hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông L số tiền 50.000.000 đồng và tôi sẽ trả lại cho vợ chồng ông L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số M cấp ngày 10/12/1999 mà tôi đang giữ sau khi vợ chồng ông L ký thủ tục sang nhượng đất cho tôi, còn 1 sổ đỏ tôi đã tách thì tôi giữ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này theo quy định, hơn nữa ông L cũng không yêu cầu tôi trả lại sổ đỏ này.

** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Ngày 09/5/2005, vợ chồng tôi có sang nhượng cho bà Trần Thị T một lô đất như sau:

- Phía Đông giáp các hộ mặt đường Y có các cạnh giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 72m, giáp đất mẹ ông D rộng 10m, giáp đất ông D rộng 10m, giáp đất con ông L rộng 5m, giáp đất ông V rộng 7m, giáp đất ông L rộng 10m;

- Phía Tây giáp đường tự mở của gia đình tôi dài 114m;
- Phía Nam giáp đường hẻm Y dài 20m;
- Phía Bắc giáp rẫy ông L rộng 15m;

Sau khi gia đình tôi nhận tiền cọc 150.000.000 đồng thì bà T bảo đưa sổ đỏ quyền sử dụng đất của gia đình tôi cho bà T để bà T đi làm giấy tờ từ năm 2005 đến nay bà T vẫn giữ sổ đỏ của gia đình tôi. Sau đó bà T tách thửa sổ đỏ xong và bảo chúng tôi ra công chứng ký hợp đồng sang nhượng đất, thì chúng tôi phát hiện diện tích đất sai so với thỏa thuận nên chúng tôi không đồng ý ký hợp đồng. Nay bà T yêu cầu chúng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì diện tích đất chiều rộng và chiều dài từ thửa đất 19, 23, 24, 25, 336 giáp đường Y kéo dài đến đường hẻm 189 Y chiều rộng 20m (1 đầu rộng 15m, 1 đầu rộng 20m) chúng tôi không có tranh chấp. Phần diện tích đất còn lại chiều rộng 1,97m tính từ lô đất số 337 kéo dài đến đường hẻm 189 Y rộng 4,89m (diện tích đất một đầu rộng 1,97m và một đầu hẻm 189 Y rộng 4,89m) theo sơ đồ trích đo địa chính thửa đất của công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ mà Tòa án đã hợp đồng đo; yêu cầu bà T trả lại đất hoặc trả bằng tiền theo giá trị trường thì vợ chồng tôi sẽ ký thủ tục sang nhượng đất cho bà T và yêu cầu bà T phải trả sổ đỏ gốc cho chúng tôi, còn sổ đỏ bà Thành đã tách thửa thì để bà T giữ. Trong diện tích đất chúng tôi chuyển nhượng cho bà T có 40m² bà T mua của ông L diện tích đất 40m² là đúng, trước đây ông L mua đất của tôi rồi bán lại cho bà T, còn bà T mua thêm đất của ai chúng tôi không được rõ.

Về đường đi chung giữa hai lô đất: Theo thỏa thuận của bà T là đường đi chung mỗi bên chịu một nửa 570 m², nếu bà T không đồng ý thì tôi sẽ khởi kiện bà T bằng vụ án khác để yêu cầu bà T phải có trách nhiệm chịu phần làm đường đi chung cho gia đình tôi. Về chữ ký trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất thì tôi chưa xác định được đó có phải là chữ ký của tôi hay không, do tôi không làm giấy tờ mà các giấy tờ là do bà T tự đi làm. Tôi cũng không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trong biên bản trên.

**Tại bản tự khai bà Đỗ Thị Kim P trình bày:* Vào ngày 21/6/2006 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 330 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 220.000.000 đồng, tôi đã giao cho bà T 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng khi nào bà T làm thủ tục sang tên cho tôi thì tôi sẽ giao đủ, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai ông Nguyễn Võ T trình bày:*

Vào ngày 01/01/2007 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Th 01 lô đất, diện tích 280 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 260.000.000 đồng, tôi đã giao cho bà T 240.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng khi nào

bà T làm thủ tục sang tên cho tôi thì tôi sẽ giao đủ, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Vào ngày 01/7/2007 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 220 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 200.000.000 đồng, tôi đã trả cho bà T 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng khi nào bà T làm thủ tục sang tên cho tôi thì tôi sẽ giao đủ, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai ông Trần Hồng P trình bày:* Vào ngày 02/8/2005 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 280 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP.B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 245.000.000 đồng, tôi đã trả cho bà T 220.000.000 đồng, số tiền còn lại 25.000.000 đồng khi nào bà T làm thủ tục sang tên cho tôi thì tôi sẽ giao đủ, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập. Ngoài ra tôi còn chứng kiến việc năm 2005 khi tôi xây nhà trên diện tích đất bà T sang nhượng cho tôi thì vợ chồng ông L có ra chỉ mốc giới đất cho tôi xây nhà nên tôi mới xây và ở từ đó đến nay vợ chồng ông L cũng không có ý kiến gì, nếu thời điểm đó vợ chồng ông L thắc mắc thì tôi đã không xây nhà. Nay vợ chồng ông L cho rằng cạnh phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 72m là không đúng mà chỉ giáp 1 phần đất của ông N chiều dài gần 10m, rộng gần 5m, còn lại giáp đất các hộ mặt đường L như trong giấy thỏa thuận sang nhượng đất cho bà T ngày 09/5/2005 là đúng. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T để bà T làm thủ tục chuyển nhượng cho chúng tôi đã mua đất của bà T.

** Tại bản tự khai ông Nguyễn Đức T trình bày:* Vào ngày 02/3/2006 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 60.000.000 đồng, tôi đã trả đủ cho bà T 60.000.000 đồng, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai anh Nguyễn Đức K trình bày:* Vào ngày 02/3/2006 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 60.000.000 đồng, tôi đã trả đủ tiền cho bà T 60.000.000 đồng, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai chị Nguyễn Thị T trình bày:* Vào ngày 15/3/2008 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 247 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y n, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 170.000.000 đồng, tôi đã trả cho bà T 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng khi nào bà T làm thủ tục sang tên cho tôi thì tôi sẽ giao đủ, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai anh Trần Xuân M trình bày:* Vào ngày 02/3/2006 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất, diện tích 100 m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ 29 tại 189/4/2 Y, phường T, TP. B, số cũ 217/3/1 L, phường T, TP B với giá 60.000.000 đồng, tôi đã trả đủ tiền cho bà T 60.000.000 đồng, nhưng đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Vậy tôi đề nghị bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai chị Đinh Thị H trình bày:* Vào ngày 08/3/2008 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất rộng 20,4m x 14m, tổng diện tích 285,6 m², với giá 220.000.000 đồng, tôi đã trả cho bà T số tiền 170.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng hẹn khi tách thửa sang tên xong cho tôi thì tôi sẽ thanh toán hết. Lô đất này thuộc tờ bản đồ 29, thửa đất số 30, thuộc tổ dân phố 6, phường T, TP. B, hướng đi của lô đất này trên đường là 5m, mang số cũ 217/3/11 L, phường T, TP B. Bà T hứa khi nào ông L, bà L tách thửa sang tên cho bà T thì bà T sẽ tách thửa và sang tên lại cho tôi và tôi phải chịu mọi chi phí sang tên, bà T có trách nhiệm giúp đỡ tôi làm thủ tục sang tên. Sau khi mua xong không hiểu lý do đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Nay có sự tranh chấp đất tại Tòa án và Tòa án triệu tập tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tôi thấy việc khởi kiện giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn L tôi không liên quan, nên tôi xin từ chối tham gia tố tụng vì công việc của tôi rất bận không thể tham gia tố tụng được. Nguyên vọng của tôi yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên cho tôi, tôi sẽ có trách nhiệm trả số tiền còn lại cho bà T như đã thỏa thuận, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai chị Đinh Thị H trình bày:* Vào ngày 08/3/2008 tôi có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T 01 lô đất rộng 13,8m ,dài 19m, tổng diện tích 262,2 m², với giá 160.000.000 đồng, tôi đã trả cho bà T số tiền 140.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng hẹn khi tách thửa sang tên xong cho tôi thì tôi sẽ thanh toán hết. Lô đất này thuộc tờ bản đồ 29, thửa đất số 30, thuộc tổ dân phố 6, phường T, TP. B, hướng đi của lô đất này trên đường là 5m, mang số cũ 217/3/11 L, phường T, TP B. Bà T hứa khi nào ông L, bà L tách thửa sang tên cho bà T thì bà T sẽ tách thửa và sang tên lại cho tôi và tôi phải chịu mọi chi phí sang tên, bà T có trách nhiệm giúp đỡ tôi làm thủ tục sang tên. Sau khi mua xong không hiểu lý do đến nay bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Nay có sự tranh chấp đất tại Tòa án và Tòa án triệu tập tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng vì lý do công việc nên

tôi xin từ chối tham gia tố tụng. Nguyên vọng của tôi yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên cho tôi, tôi sẽ có trách nhiệm trả số tiền còn lại cho bà T như đã thỏa thuận, tôi không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Tại bản tự khai ông Nguyễn Ngọc H trình bày:* Vào ngày 27/8/2010 tôi có mua 1 lô đất diện tích 2m x 5m = 10m của ông Lê Hồng T, lô đất này ông T mua lại của ông Nguyễn Văn L với giá 10.000.000 đồng, có giấy xác nhận viết tay của ông T. Ngày 16/9/2010 tôi sang nhượng lại lô đất này cho bà Trần Thị T với giá 10.000.000 đồng.

** Tại biên bản lấy lời khai bà Phan Mai N trình bày:* Vào khoảng năm 1996 tôi và chồng tôi là Nguyễn Thành D có mua 1 lô đất của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L, thửa đất số 24, chiều ngang 10m, dài 30m, đến năm 2005 khi ông L, bà L bán đất cho bà Trần Thị T thì tôi có ký làm chứng trong giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 09/5/2005 giữa các bên. Nội dung trong giấy thỏa thuận sang nhượng đất thì tôi cũng có đọc và thấy hợp lý nên tôi mới đồng ý làm chứng. Do ở đó lâu năm nên tôi mới biết hết các hộ dân sát nhau nên tôi đã dẫn bà T đi ký giáp ranh đất với các hộ, ngoài ra tôi không biết gì khác.

**Đối với người làm chứng bà Phạm Thị Bích L:* Quá trình điều tra vụ án cũng như tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng bà L đều vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DSST ngày 23/6/2017, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 144, Điều 147, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Tiểu mục 2.3 mục 2 nghị quyết 02/2004 ngày 10/ 8/ 2004 của Hội đồng thẩm phán thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2005 giữa bà Trần Thị T và ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị K Liên phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T diện tích đất là 2.193 m², trong đó có 50 m² đất ở. Lô đất có vị trí tứ cận theo sơ đồ trích đo địa chính thửa đất ngày 06/12/2016 của chi nhánh công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ.

- Cạnh phía Đông giáp các hộ mặt đường Y (L cũ) tính từ mép đường vào lò mổ kéo dài đến giáp đất anh Nguyễn Văn N chiều dài 100,15m.

- Cạnh phía Bắc giáp đường vào lò mổ chiều rộng 15m
- Cạnh phía Tây giáp đường hẻm tự mở chiều dài 110,8m
- Cạnh phía Nam giáp đường hẻm 189 Y (Hẻm L cũ) chiều rộng 20m.

Bà Trần Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích lô đất nói trên theo quy định của Luật đất đai.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T hỗ trợ thêm cho hộ ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và tự nguyện trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 805917, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 29, diện tích 9.745 m² tại phường T, được UBND TP.B cấp ngày 10/12/1999, đã được thay đổi tại trang số 4 của giấy CNQSD đất diện tích đất còn lại là 7.537,3 m².

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L giao cho bà Trần Thị T quản lý 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 224919, thửa đất số 338, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.207,7m², được UBND TP.B cấp ngày 24/01/2014 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu bà Trần Thị T phải trả tiền làm đường đi chung giữa 2 lô đất. Ông L, bà L có yêu cầu nhưng không có đơn phản tố và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét trong cùng vụ án này.

- Về tiền chi phí đo đạc đất và chi phí định giá tài sản:

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Thành chịu 5.528.000 đồng tiền chi phí đo đạc đất và chi phí định giá tài sản. Bà Trần Thị T đã nộp đủ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí dân sự sơ thẩm, tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/7/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án xem xét lại nội dung vụ án.

Ngày 06/7/2017, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo với nội dung không đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn L số tiền 55.728.000 đồng, yêu cầu ông L phải trả lại 65,4m² đất mà ông L, bà Liên bán cho bà nhưng còn thiếu so với thực tế.

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

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa sơ thẩm bà T tự nguyện hỗ trợ cho ông L 50.000.000 đồng, tiền trích đo địa chính là 3.728.000 đồng, tiền định giá tài sản là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 55.728.000 đồng, tuy nhiên sau khi xét xử bản án sơ thẩm bị kháng cáo, do đó bản án chưa có hiệu lực pháp luật nên nay bà T không chấp nhận hỗ trợ cho ông L, bà L nữa thì cần chấp nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L, bà L phải chịu tiền trích đo địa chính 3.728.000 đồng, tiền định giá tài sản 2.000.000 đồng.

Sau khi có kết quả đo đạc, tại phiên tòa sơ thẩm bà T yêu cầu ông L, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên đổi với diện tích đất 2.193m², nay bà kháng cáo đòi ông L phải trả lại diện tích còn thiếu 65,4m², yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không có căn cứ, xem xét giải quyết.

Đối với kháng cáo của ông L về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T thì việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện sau khi vợ chồng ông L, bà L thực hiện việc hoàn tất thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đổi với diện tích đất 2.193m².

Về yêu cầu trả lại phần diện tích đất bà T bán cho ông P đã lấn chiếm sang đất của ông L là 19m² và không đồng ý để ông Khiết sử dụng con đường đi: Ông L không làm đơn phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

Về diện tích đất: Diện tích đất giữa giấy sang nhượng ngày 09/5/2005 và diện tích đất bà T tách thửa cũng như kết quả đo đạc mâu thuẫn với nhau chưa được làm rõ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L với diện tích đất là 2.226m².

Theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 09/5/2005 giữa bà Trần Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L thì ông L, bà L chuyển nhượng cho bà T mảnh đất có diện tích 2.226m² tại khối 6, phường T, thành phố B với giá là 1.150.000.000 đồng. Diện tích đất có tứ cận như sau: Đông giáp ranh các hộ mặt đường L chiều dài 114m; Tây giáp đường phân lô rộng 5m dài 114m; Nam giáp đường hẻm L dài 20m; Bắc giáp rẫy ông L dài

15m. Sau khi thỏa thuận thì các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung đã thỏa thuận. Với tứ cận như thỏa thuận là một hình thang cân tạm tính chiều cao 100m thì diện tích là $1.750m^2$ (do việc chuyển nhượng vừa ghi diện tích vừa ghi chiều dài tứ cận, mà diện tích khác nhau thì chấp nhận tứ cận).

Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T diện tích đất là $2.193m^2$ với tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp các hộ mặt đường Y (L cũ) tính từ mép đường vào lò mổ kéo dài đến giáp đất anh Nguyễn Văn N chiều dài 100,15m; Cạnh phía Bắc giáp đường vào lò mổ, chiều rộng 15m; Cạnh phía Tây giáp đường hẻm tự mở chiều dài 110,8m; Cạnh phía Nam giáp đường hẻm 189 Y (Hẻm L cũ) chiều rộng 20m. Với độ dài tứ cận như trên thì diện tích đất phải là $1.980,1m^2$ chứ không phải $2.193m^2$ như đã nêu ở phần trên. Do vậy nếu đưa bản án ra thi hành trên thực thì sẽ không thể thi hành được.

Xét bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà T, thực tế diện tích bằng $1.752,62m^2$ nhưng phần diện tích khởi kiện của bà T là $2.226m^2$ (phần còn thiếu so với đơn khởi kiện) cấp sơ thẩm không bác đơn khởi kiện là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn kháng cáo cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2] Xét thấy trong diện tích $2.193m^2$ có $57,5m^2$ đất bà T nhận chuyển nhượng từ ông Lê Thừ L $40m^2$, ông Nguyễn Ngọc H $7,5m^2$, bà Phạm Thị Bích L $10m^2$ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà ông L, bà L chuyển nhượng cho bà T diện tích $2.193m^2$ mà không xem xét đến diện tích mà bà T đã nhận chuyển nhượng làm ảnh hưởng tới quyền, lợi ích hợp pháp của bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị T cung cấp 01 giấy sang nhượng đất viết tay vào ngày 01/5/2005 giữa bà Trần Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L, diện tích đất theo thỏa thuận là $2.360m^2$ với giá 1.500.000.000 đồng, đây là tài liệu, chứng cứ mới liên quan đến việc giải quyết vụ án mà không thể làm rõ được tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[3] Đối với yêu cầu của ông L, bà L yêu cầu bà T phải trả tiền làm đường đi chung giữa 02 lô đất, ông L, bà L có yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông L, bà L làm đơn phản tố và đóng tiền tạm ứng án phí là thiếu sót làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, bà.

Do những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại Tòa án cấp phúc thẩm nên cần chấp nhận kháng cáo của các đương sự, 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.

Về tiền chi phí đo đạc đất và chi phí định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T, bị đơn ông Nguyễn Văn L.

[1] Hủy bản án sơ thẩm số 45/2017/DSST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí đo đạc đất và chi phí định giá tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0001001 ngày 02/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0000978 ngày 31/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu vt, hồ sơ vụ án;

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

Trần Duy Tuấn

