

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 217/2019/DSPT

Ngày: 20/11/2019

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**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 Hoàng Kim Khánh.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức và bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 20/11/2019, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 209/2019/TLPT- DS ngày 14/10/2019 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 247/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, địa chỉ: Đường A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Xuân L, địa chỉ: Đường A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Phạm Văn N – Văn phòng luật sư B – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: Đường A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Hoàng Thị S (vắng mặt); ông Nguyễn Văn M (có mặt), cùng địa chỉ: Đường A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2.3. Ông Hoàng Anh H và bà Lê Thị N, địa chỉ: Đường A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Văng mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:**

Tôi và ông L đã thỏa thuận phân chia tài sản sau khi chúng tôi ly hôn. Ông L được quản lý tài sản lô cà phê số 27 tại tổ dân phố A, thị trấn B, huyện C có diện tích 0,96ha. Tuy nhiên, vào ngày 16/8/2016 thì ông L có lấy của tôi số tiền 200.000.000đ và ngày 20/8/2016 ông L tiếp tục lấy của tôi số tiền 200.000.000đ và có viết giấy cần trừ vào lô đất gần nhà Tr và lô đất cà phê 27 nhưng ông L không thực hiện theo giấy thỏa thuận mà bán lại cho ông Hoàng Anh H, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị S tại lô cà phê số 27 tại tổ dân phố A, thị trấn B, huyện C. Nay tôi khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cà phê giữa ông Hoàng Xuân L và ông Hoàng Anh H, bà Lê Thị N, giữa ông Hoàng Xuân L và ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị S để tôi lấy lại rẫy để canh tác.

Ngoài ra lô đất ở nhà Tr là tôi bỏ tiền ra mua vào ngày 07/2/2005, do ông L không tham gia mua nên tôi mua là đất của cho riêng tôi. Lô đất bên nhà Tr không chia cho ông L trong giấy thỏa thuận chia tài sản đã gạch chéo nhưng ông L viết thêm, khi có chủ trương làm bìa đỏ thì ông L làm giả bìa đỏ đứng tên ông L, ngày 09/6/2017 ông L đã ủy quyền sử dụng cho tôi lô đất ở nhà Tr. Sau khi ly hôn xong chúng tôi có quay lại ở với nhau thì ông L có viết giấy đề nghị để tôi đưa 200.000.000đ để lấy ½ rẫy. Khi chưa ly hôn thì ông L không rút tiền về để lo cho cuộc sống gia đình. Tôi tin ông L sẽ quay lại với gia đình nên không đòi hỏi gì lắm chỉ cần để lại rẫy bố con làm nhưng tháng 06/2017 ông L về cắt khẩu, buộc tôi phải làm giấy ủy quyền sử dụng lô đất bên nhà Tr về pháp luật để sau này khởi tranh chấp. Ông L quay sang bán rẫy của tôi, tôi có đưa cho ông L 400.000.000đ tương đương với 0,96 ha cà phê vì tôi biết ông L đi khỏi địa phương thế nào cũng bán rẫy, khi nghe tin ông Hùng hỏi mua rẫy tôi đã phô tô cho ông M, bà S xem nhận 400.000.000đ cần trong rẫy và một số nợ cần phải chi trả. Đối với 400.000.000đ không phải ông L mượn về làm nhà mà ông L lấy để trừ vào việc chia tài sản cụ thể là lô đất bên nhà Tr và rẫy cà phê. Tôi không nhận được tiền nào của ông L và ông M trong việc tôi viết giấy bán rẫy cà phê cho ông M.

*** Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai và hòa giải của bị đơn ông Hoàng Xuân L trình bày:** Tôi đồng ý với ý kiến của bà N vì đất đã thỏa thuận chia cho tôi khi chúng tôi ly hôn, đối với số tiền 400.000.000đ mà tôi đã nhận mục đích để sửa nhà nếu không trả được thì tôi trả một trong các lô đất là đất rẫy cà phê 27 tại tổ dân phố A, thị trấn B hoặc là lô đất tại nhà nhà Tr. Đối với giá lô đất rẫy cà phê thời điểm đó đã 700.000.000đ. Nếu như mua bán đất với bà N thì tôi đã có giấy bán đất cho bà N, tôi thiếu phải có hợp đồng mua bán đất rõ ràng hoặc có người làm chứng. Đối với với số

tiền tôi đã mượn của bà N là 400.000.000đ thì tôi đã bán cho bà N diện tích đất tại nhà Tr và hiện nay bà N đang sử dụng diện tích đất trên. Vì lý do nhân đạo khi bà N chặt phá cà phê nên tôi đã cho bà N viết giấy bán đất cho anh Nguyễn Văn M có ký ghi nhận đủ tiền để không bị khởi tố hành vi của bà N. Đề nghị tòa án xem xét đây không phải là hợp đồng và đất này khi mua thì có giá 700.000.000đ nhưng nay định giá thì 1.600.000.000đ

*** Trong biên bản lấy lời khai bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:** Vào năm 2014 tôi đã nhận khoán chăm sóc và thu hoạch 1,1ha của ông L và bà N, đến ngày 10/7/2017 vợ chồng tôi có mua lại một phần đất là 0,56 ha của ông Hoàng Xuân L với giá tiền 408.000.000đ, đến ngày 20/7/2017 nhóm 10 người đã vào chặt phá vườn cà phê tôi đã mua của ông L khi đó tôi có báo công an thị trấn Q, huyện C lên làm việc và gửi đơn yêu giải quyết. Đến ngày 23/8/2017 bà N đã đồng ý bồi thường 70.000.000đ về việc hủy hoại tài sản nên tôi làm đơn bãi nại sau đó bà đồng ý viết giấy bán cho tôi và bà N có ký vào giấy đã nhận tiền đầy đủ. Việc mua bán giữa vợ chồng chúng tôi với ông L là hợp pháp nên tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì bà đã có giấy bán cho vợ chồng chúng tôi. Mong Tòa án giải quyết sớm để vợ chồng tôi yên tâm làm ăn.

*** Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Hoàng Anh H trình bày:** Vợ chồng tôi mua đất của ông Hoàng Xuân L với giá tiền 340.000.000đ, khi tôi mua thì ông Hoàng Xuân L có cung cấp 01 hợp đồng liên kết và 01 giấy ly hôn, 01 giấy thỏa thuận phân chia tài chung giữa vợ chồng ông L với bà N nên vợ chồng tôi thấy hợp pháp mới mua. Để cải tạo canh tác xen canh cà phê vợ chồng chúng tôi đã cải tạo nâng cấp vườn cây như trồng mới các cây ăn trái, cây công nghiệp và hệ thống tưới tiêu....Việc bà N khởi kiện thì vợ chồng tôi không đồng ý vì chúng tôi mua bán là hợp pháp.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L - Luật sư Phạm Văn N trình bày:** Sau khi ly hôn thì ông L và bà N đã tự phân chia tài sản chung, ông L được nhận lô cà phê 27 tại tổ dân phố A, thị trấn B, huyện C nên quyền sở hữu lô cà phê 27 là của ông L, việc ông L ứng của bà N 400.000.000đ thì ông L đã làm văn bản thỏa thuận giao lô đất gần nhà Tr cho bà N. Ông L chuyển nhượng lô cà phê 27 tại tổ dân phố A, thị trấn B, huyện C cho ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị S có bà N đồng ý ký vào giấy bán. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn Cứ vào các Điều 688, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013 .

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá, về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 27/8/2019, nguyên đơn là bà Trần Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất rẫy cả phê giữa ông Hoàng Xuân L và ông Hoàng Anh H, bà Lê Thị N, giữa ông Hoàng Xuân L và ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị S.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá, lập luận, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn – Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

Qua xem xét, các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận thấy:

[1] Về kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị N nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N, thì thấy rằng: Sau khi ông Hoàng Xuân L và bà Trần Thị N ly hôn, thì giữa ông L và bà N đã tự lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung, trong số tài sản ông L được nhận có lô đất rẫy cả phê 27 tại tổ dân phố A, thị trấn B, huyện C . Căn cứ khoản 2 Điều 38 Luật hôn nhân gia đình; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai thì tài sản mà

ông L và bà N thỏa thuận phân chia là bất động sản nên văn bản thỏa thuận phân chia phải được công chứng và việc phân chia đối với tài sản này chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm bất động sản được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Do thỏa thuận phân chia tài sản chung đối với lô đất rẫy cà phê 27 nói trên chưa tuân thủ về mặt hình thức và chưa được đăng ký theo quy định, nên việc ông L, bà N tự thỏa thuận phân chia đối với tài sản này là chưa có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, nếu có sự tranh chấp về tài sản chung vợ chồng thì ông L và bà N vẫn được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung sau ly hôn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định tài sản chung vợ chồng đã được ông L, bà N thỏa thuận phân chia không có sự tranh chấp, nên bà N không có quyền yêu cầu khởi kiện đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà ông L đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Anh H, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị S là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện.

Xét thấy, nguồn gốc lô đất rẫy cà phê 27 là đất liên kết theo hợp đồng kinh tế liên kết trồng và chăm sóc cà phê với Công ty cao su C (Nay là Công ty cao su Đ), thời hạn liên kết từ năm 1993 đến năm 2023. Đến ngày 27/8/2003 thì UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định thu hồi quyền sử dụng đất 1.760.100 m² của Nông trường cao su, trong đó có diện tích lô cà phê mà 27 mà ông L, bà N đã ký hợp đồng nói trên, hiện nay Công ty cao su đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn Q, huyện C quản lý và đất khu vực này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản xác minh (BL59) cán bộ địa chính thị trấn Q đã cung cấp thông tin là: *Hợp đồng kinh tế này đã hết hiệu lực và toàn bộ diện tích đất cà phê lô 27 thuộc UBND huyện C quản lý, hiện đang nằm trong diện quy hoạch thu hồi*. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ quy hoạch và thu hồi là như thế nào, không xác định được thực tế hiện nay Công ty cao su hay UBND huyện là người được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là thiếu sót.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, chưa xác minh làm rõ nội dung liên quan đến vụ án, dẫn đến việc đánh giá, giải quyết vụ án không khách quan, toàn diện, không đánh giá hết bản chất của vụ án, mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Thị N. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar để giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo biên lai số AA/2019/0014222 ngày 28/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh