TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 202/2021/DSPT Ngày 24 – 11 – 2021 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 Văn Công Dần.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn và ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- 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: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, 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: 174/2021/TLPT- DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS - ST ngày 10/6/2021 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2021/QĐ - PT ngày ngày 18 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H; địa chỉ: Khối 08, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; đều có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: Khối 05, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N bà B: Ông Đinh Xuân T – Sinh năm 1979 ; địa chỉ: Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn Luật sư ĐắkLắk – Đường LTK, phường TL, thành phố M, Đắk Lắk (Theo giấy ủy quyền ngày 06/7/2021); có mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Trần Đình C – sinh năm 1994; địa chỉ: Khối 08, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Kim O – sinh năm 1991; địa chỉ: Khối 08, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

+ Bà Lê Thị T; địa chỉ: Khối 5, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn N;

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc và tại phiên tòa nguyên đơn nguyên đơn ông Trần Đình L và bà Đặng Thị H trình bày:***

Năm 1985, vợ chồng tôi (H – L) khai hoang và canh tác 01 lô đất tại Khối 5, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 2.560m^2. Trong thời gian sử dụng chúng tôi có dựng 01 nhà gỗ 03 gian, thưng ván, xây dựng công trình phụ và trồng 300 cây cà phê trên đất. Ngày 07/11/2001, chúng tôi kê khai được Uỷ ban nhân dân huyện EK cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là CNQSDĐ) với tổng diện tích 2.560m^2 (Trong đó 200m^2 đất ở và 2.360m^2 đất trồng cây lâu năm), tại thửa số 188, 189 tờ bản đồ số 05. Khi giấy CNQSDĐ được giao về Uỷ ban nhân dân thị trấn K để trả cho các hộ thì bị mất, thất lạc của gia đình tôi.

Năm 2002, chúng tôi đi làm ăn xa nên có nhờ ông Trần Đình Đ (bố đẻ của ông L) trông nom và có ủy quyền trông coi. Vào ngày 24/11/2002 ông Trần Đình Đ lập giấy sang nhượng nhà và hoa màu trên đất cho ông N và các bên không thông qua vợ chồng tôi. Sau khi đi xa về, thấy ông N đang quản lý, sử dụng nhà, đất của mình thì gia đình tôi yêu cầu ông N trả, nhưng ông N không trả. Toàn bộ giấy tờ mua bán với ông Đ thì do ông N tự ý đi làm gia đình tôi không hề hay biết. Sau đó ông N đã chặt phá tài sản, dỡ nhà và đổi đất cho bà T để làm đường đi.

Vào ngày 06/4/2010 vợ chồng chúng tôi có nhận của ông N số tiền 15.000.000 đồng đây là số tiền ông N nói để trả tiền thuê đất, căn cứ để xác định là số tiền thuê đất là vào giấy tờ mua bán đất giữa cụ Đ và ông N để lấy tiền thuê đất từ năm 2002 đến năm 2010, chứ giữa vợ chồng chúng tôi và ông N và bà B không có bất kỳ chứng cứ hay biên bản gì thể hiện việc các bên thuê đất. Chúng tôi xác định chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/4/2010 là của chúng tôi, lý do ký nhận tiền nhưng không kiểm tra kỹ nội dung, nếu chúng tôi mà bán đất thì đã ghi thêm các tài sản trên đất.

Sau đó đến năm 2013 do có chủ trương cấp lại GCNQSD đất và chúng tôi có đến hỏi địa chính thị trấn K và đã đi kê khai để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, thì thấy ông N cũng đi báo mất GCNQSĐ đất để làm thủ tục sang tên theo quy định, gia đình chúng tôi cũng làm bộ hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận QSD đất do đó mới phát sinh tranh chấp giữa các bên và không làm được GCNQSD đất.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/4/2010. Yêu cầu ông N trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình, chúng tôi trả lại cho ông N, bà B số tiền 15.000.000 đồng và yêu cầu ông N và bà B phải trả nguyên trạng những tài sản trên đất gồm nhà gỗ 03 gian, 01 gian trái buồng bếp, 01 giếng nước, 250 cây cà phê, 4 cây mít, 02 cây bơ, 03 cây xoài.

Trước đây Tòa án có hướng dẫn cho tôi xác định giá trị tài sản trên đất theo đơn yêu cầu để xác định thiệt hại nhưng vợ chồng chúng tôi đã nhận được thông báo của Tòa án về sự việc này nhưng vợ chồng chúng tôi không thực hiện và cũng không xác định được giá trị là bao nhiêu hiện tại các tài sản này không còn nữa.

Đề nghị Tòa án xem xét đến tài sản cấp đất cho hộ gia đình, khi các bên ký chuyển nhượng đất ngày 06/4/2010 cháu Hùng và cháu Oanh không biết và cũng không ký vào đồng chuyển nhượng QSD đất.

Đối với việc đổi đất đối với bà T xác định là do ông N đã đổi đất, khi Tòa án tiến hành thẩm định và có đưa bà T vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, việc đổi đất giữa ông N và bà T là cho vuông đất các bên đương sự thống nhất sự việc này, bản thân tôi cũng đồng ý việc đổi đất này các bên đều có lợi. Do đó, chúng tôi không ý kiến hay tranh chấp đối với phần đất đã đổi cho bà T.

Còn hiện nay ông N đã tự ý hiến đất để làm đường đi phục vụ cho mục đích cá nhân của ông N, phần diện tích đất hiến có chiều rộng khoảng 0,5m, chiều dài hết phần đất đang tranh chấp đề nghị ông N trả lại nguyên vẹn thửa đất cho gia đình tôi, ngoài ra không trình bày gì thêm.

**** Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn N trình bày:***

Năm 2002, ông Trần Đình Đ (Bố ông Trần Đình L) bán cho gia đình tôi 01 lô đất tọa lạc tại khối 5, thị trấn K, ông Đ có nói đất này là của ông L ủy quyền cho ông, sau khi ông Đ xuất trình giấy ủy quyền thì tôi đồng ý mua với giá 8.000.000 đồng, tôi đã nhận đất và sử dụng đến nay.

Đến năm 2010 do có nhu cầu để sang tên GCNQSD đất, do GCNQSD đất bị mất, thất lạc nên cần phải có chữ ký của ông L và bà H mới làm thủ tục sang tên

được, nên tôi có đến nhà yêu cầu ông L và bà H ký tên vào giấy chuyển nhượng đất nhưng ông L bà H nói ông Đ bán đất nhưng không cho ông bà khoản tiền nào nay ông bà đòi thêm tiền mới chịu ký. Do đó vào ngày 06/4/2010 giữa chúng tôi có tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với giá là 15.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận QSD đất bị mất nên việc xin cấp lại bị trục trặc, phải làm thủ tục báo mất và làm lại về thủ tục nên đã dẫn đến xảy ra tranh chấp. Việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì đều có người làm chứng, nên nay tôi xác định đã có việc nhận tiền đã giao đất từ năm 2002 cho đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 06/4/2010 tôi sử dụng ổn định không tranh chấp, không phải là thuê đất tôi đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng ngày 06/4/2010. Đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi và ông Đ xác định là không đúng vì ông Đ không có quyền bán thửa đất này, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar có hướng dẫn tôi làm đơn khởi kiện phản tố nhưng tôi xác định hiện nay ông Đ đã chết nên không yêu cầu Tòa án xem xét đến hợp đồng lập ngày 24/11/2002 giữa tôi và ông Đ và số tiền 8.000.000 đồng trong hợp đồng.

Về đất tôi đã đổi cho bà T thì nay Tòa án đã tiến hành thẩm định đất giữa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giữa chúng tôi được thể hiện qua biên bản xem xét thẩm định ủa Tòa án và các bên đồng ý thừa nhận không có ý kiến gì.

Trước đây sau khi các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào năm 2014 tôi có làm đơn khởi kiện ra Tòa án, sau đó vào năm 2015 tôi đã làm đơn rút yêu cầu sau đó bà H mới làm đơn khởi kiện lại.

Về ý kiến trình bày của bà H là tôi tự ý hiến 0,5m đất chiều rộng và chiều dài hết phần đất đang tranh chấp để làm đường đi trong thôn xóm, đúng có sự việc này, tôi tự ý mở làm đường đi cho rộng chứ không có chủ trương của Nhà nước.

Từ năm 2001 đến nay, ngoài việc đổi đất cho bà T thì tôi có hiến đất để làm đường vào tháng 10 năm 2019, theo biên bản thẩm định, định giá tài sản, định giá bổ sung là hoàn toàn thực tế đối với các tài sản trên đất, tôi không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: Vào năm 2003 ông Nguyễn Văn N có tiến hành làm hàng rào đối với thửa đất 188, thửa đất này giáp với đất của gia đình tôi, cả hai thửa đất này méo không được vuông vắn thửa đất, với lại lúc này gia đình tôi cần đất để mở lối đi rộng ra đường lớn, ông Nguyễn Văn N cũng muốn đổi đất để cho thửa đất được vuông vắn, nên hai bên có thống nhất đổi đất cho nhau việc này đã được thống nhất tại biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án rồi, các đương sự đều đồng ý và không có ý kiến tranh chấp gì đối với phần diện tích đã đổi này. Do đó, tôi đã trình bày đầy đủ và làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình C trình bày: Tôi là con của ông Trần Đình L và bà Đặng Thị H việc chuyển nhượng đất giữa các bên chúng tôi hoàn toàn không biết gì hết và cũng không nghe bố mẹ tôi nói, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim O trình bày: Tôi là con của ông Trần Đình L và bà Đặng Thị H việc chuyển nhượng đất giữa các bên chúng tôi hoàn toàn không biết gì hết và cũng không nghe bố mẹ tôi nói, việc cấp đất là cho hộ gia đình, tại thời điểm chuyển nhượng đất chúng tôi đã đủ tuổi và không ký đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ tôi với ông Nguyễn Văn N.

**** Những người làm chứng:***

+ Đỗ Ngọc Q trình bày: Vào ngày 24/11/2002 ông Trần Đình Đ có đến nhà tôi mang theo 01 giấy ủy quyền và nói tôi là muốn bán 01 lô đất để về quê, tôi có hỏi nguồn gốc lô đất ông muốn bán thì ông Đ nói là do ông khai hoang chưa được cấp GCNQSD đất nên tôi nghĩ thửa đất trên là của ông Đ, sau khi tôi xem giấy ủy quyền có chữ ký, chữ viết xác nhận của ông Trần Đình L và ông Trần Đình Đ là đã có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình nên tôi đã đồng ý ký vào trong giấy với nội dung giấy ủy quyền của con trai ông Trần Đình L cho bố để là ông Trần Đình Đ quản lý sử dụng là đúng. Nhưng thực tế nội dung ủy quyền như thế nào thì tôi không được biết. Trong thời gian tôi làm khối trưởng khi tôi ký xác nhận giấy ủy quyền thì ông Trần Đình L và bà Đặng Thị H không có mặt tại địa phương. Ngoài ra tôi không trình bày gì thêm.

+ Bà Hứa Thị S trình bày: Tôi làm khối trưởng Khối 5 từ năm 2006 cho đến năm 2014 thì nghỉ do sức yếu, trong thời gian này tôi có thay mặt ban tự quản khối ký vào giấy sang nhượng đất giữa ông Trần Đình L và bà Đặng Thị H với ông Nguyễn Văn N, vợ là Nguyễn Thị B vào ngày 06/6/2013, tại thời điểm đó tôi thấy chữ ký của hai bên đầy đủ và có chữ ký của người làm chứng, tôi thấy đầy đủ điều kiện tôi mới xác nhận vào giấy sang nhượng đất giữa các bên, còn thực tế tôi không chứng kiến các bên đã mua bán, chuyển nhượng đất như thế nào.

**** Ông Nguyễn Trí P trình bày:*** Vào năm 2010, ông N có nhờ tôi đi chứng kiến việc mua bán đất với ông L, bà H. Tôi đi cùng ông N, ông NLC 1, ông NLC 2 xuống nhà bà H, ông L ở Khối 8, thị trấn K để làm thủ tục mua bán đất, tôi nghe ông N nói với ông L, bà H đã mua thửa đất của ông Đ (Bố ông L), do lô đất đứng tên ông L nên ông N làm thủ tục mua thêm lần nữa, tôi không biết các bên thỏa thuận giá cả khi nào, nhưng khi vào hai bên thống nhất thửa đất đó trị giá 15.000.000 đồng. Ông N mang sẵn theo mẫu hợp đồng mua bán, cả hai bên nhờ tôi lập hợp đồng cho khách quan. Thời điểm lập hợp đồng chỉ mua bán đất, còn tài sản

trên đất của ông N, sau khi lập hợp đồng xong tôi có đọc lại cho mọi người nghe, xem lại nội dung, ông N, bà H ông L ký vào hợp đồng, ông N giao 15.000.000 đồng cho bà H và ông N nhờ tôi và ông P ký vào hợp đồng để làm chứng cho việc nhận tiền. Tôi lập Hợp đồng chuyển nhượng thành 02 bản. Sau khi lập hợp đồng ông N đưa ra ủy ban thị trấn để làm thủ tục chuyển nhượng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, không thể làm thủ tục sang tên đổi chủ, ông N có đến nhà tìm ông L, bà H nhiều lần nhưng không gặp. Ông N hỏi tôi làm thủ tục báo mất giấy CNQSDĐ, tôi đã viết giấy báo mất và giả chữ ký ông L trong giấy báo mất GCNQSDĐ và biên bản kiểm tra xác minh ranh giới hiện trạng ngày 20/8/2012. Các chữ ký còn lại tôi không biết ai ký.

**** Ông Trần Đình R trình bày***: Vào khoảng tháng 4 năm 2015 tôi được chú Nguyễn Văn N có nhờ tôi đi cùng để mua mảnh đất vườn của chú L đi cùng có ông Nguyễn Trí P, ông NLC 1 và ông N tại nhà ông L và bà H hai bên bàn bạc thống nhất là ông N phải đưa cho vợ chồng ông L và bà H số tiền 15.000.000 đồng và thống nhất làm hợp đồng sang nhượng do ông Nguyễn Trí Ph viết hợp đồng sau khi viết xong thì các bên có ký vào trong giấy chuyển nhượng và chúng tôi là người làm chứng cũng ký vào trong hợp đồng này, ông N đã giao tiền cho ông L và bà H số tiền 15.000.000 đồng.

**** Bà Trần Thị U trình bày:*** Tôi (L) là con gái của ông Trần Đình Đ, từ năm 2001 đến 2008, ông Đ ở cùng tôi, vào ngày 25/11/2002, tôi chỉ nghe nói việc mua bán đất giữa ông N và ông Đ, khi ông Đ nhận số tiền bán đất của ông N, tôi có đếm cho ông Đ, sau đó số tiền này tôi giao cho ông Đ sử dụng vào việc gì tôi không được rõ. Ông Đ đã mất vào năm 2011, ngoài ra tôi không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS - ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đại năm 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H**.**

Tuyên xử: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/4/2010 giữa ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B trả lại cho ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H thửa đất số 188, 189, tờ bản đồ số 05, địa chỉ của các thửa đất tại Khối 5, thị trấn K, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk (có tứ cận kèm theo).

Giao cho ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng các tài sản trên thửa đất 188 gồm có:

+ 01 Giếng đào có đường kính 1,2m, sâu 13m, đào năm 2000 có bỏ bi giếng và có nắp đậy bằng bê tông; 01 hệ thống hàng rào lưới B40 cao 1,2m, dài 175,5m trụ bê tông; 01 cây Vải trồng năm 2003; 02 cây Vải trồng năm 2005; 08 cây Mít trồng năm 2003; 01 cây Sapôchê trồng năm 2003; 02 cây Xoài trồng năm 2003; 10 cây Muồng đen trồng năm 2015; 07 cây Lồng mức trồng năm 2010; 06 cây Na trồng năm 2012; 06 cây Chè xanh trồng năm 2010; 14 bụi Chuối trồng năm 2010; 02 cây Sầu riêng trồng năm 2013; 01 cây Trứng gà trồng năm 2003; 01 cây Chôm Chôm trồng năm 2003; 01 cây Nhãn trồng năm 2004;

Các tài sản trên thửa đất 189 gồm có:

+ 01 hàng rào lưới B40 cao 1,2m dài 27m, trụ bê tông; 13 cây điều trồng năm 2003; 03 cây điều trồng năm 2015; 02 cây điều trồng mới.

Tổng giá trị tài sản trên 02 thửa đất là 58.889.800 đồng.

Buộc ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B số tiền 153.677.400 đồng *(Một trăm năm mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 747/QDKNPT – VKS – DS kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm 21/2021/DS – ST ngày 10/6/2021 của Tòa nhân dân huyện Ea Kar với nội dung: Bản án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng nhưng lại tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có mâu thuẫn và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa hết yêu cầu khởi kiện của đương sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai án phí dân sự sơ thẩm và tư cách kháng cáo của đương sự. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa một phần bản án sơ thẩm số 21/2021/DS - ST ngày 10/6/2021 của Toà án nhân dân huyện Ea Kar.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đại diện ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị.

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

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 747/QĐKNPT – VKS – DS ngày 09/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS – ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa về án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đã cùng vào phòng nghị án để nghị án cùng với HĐXX là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thấy rằng: Tại bản giải trình của Hội đồng xét xử sơ thẩm và kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm (có trích xuất Camera do Văn phòng Tòa án nhân dân huyện Ea Kar cung cấp) đều xác định, khi Kiểm sát viên đi vào phòng của thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa thì Hội đồng xét xử chưa tiến hành nghị án. Việc nghị án diễn ra tại Hội trường phòng họp chứ không phải diễn ra tại phòng làm việc của thẩm phán chủ tọa phiên tòa. Mặt khác, theo quy định tại Điều 103 Hiến pháp và Điều 10 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân thì "*Tòa án nhân dân xét xử tập thể và quyết định theo đa số, trừ trường hợp xét xử theo thủ tục rút gọn*". Các nội dung tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm đều được HĐXX thống nhất và biểu quyết 3/3. Do đó, việc bị đơn cho rằng Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar có can thiệp vào việc Nghị án của HĐXX sơ thẩm là không có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định như sau:

- Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/4/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại tiểu mục a.6, mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao (sau đây gọi tắt là Nghị quyết 02) về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2010 thể hiện ông L, bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, thực tế vợ chồng ông N, bà B đã quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 188 và 189 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khối 5, thị trấn K, huyện EK từ năm 2002, quá trình sử dụng, ông N, bà B đã trồng cây lâu năm, đào giếng, xây dựng hàng rào trên đất, đã đổi đất cho bà T, hiến đất để mở rộng đường đi nhưng ông L, bà H không có ý kiến phản đối, ông N, bà B cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, căn cứ vào quy định tại tiểu mục b.3, mục 2.3 của Nghị quyết 02 thì Tòa án công nhận hợp đồng ngày 06/4/2010 giữa các bên.

- Về mặt nội dung của hợp đồng: Ngày 06/4/2010, vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn N. Mặc dù, tại thời điểm ký hợp đồng, các con của ông L, bà H là là chị Trần Thị Kim O (sinh năm 1991) và anh Trần Đình C (sinh năm 1994) đã trên 15 tuổi nhưng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa ông L, bà H không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị O và anh C bởi lẽ:

Ngày 07/11/2001, hộ ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H được Ủy ban nhân dân huyện EK cấp GCNQSD đất vào sổ số 310339 và 310334 đối với thửa đất số 188, 189 tờ bản đồ số 05 tại khối 5, thị trấn EK, thời điểm này chị O và anh C đang còn nhỏ nên không có công sức đóng góp trong việc tạo lập tài sản. Đến năm 2002, bố của ông Trần Đình L là ông Trần Đình Đ đã tự ý lập giấy sang nhượng nhà và hoa màu trên đất cho ông Nguyễn Văn N và vợ chồng ông N đã quản lý, sử dụng đối với thửa đất 188, 189 từ năm 2002 nên chị O và anh C cũng không có công sức trong việc tôn tạo, làm tăng giá trị thửa đất.

Mặt khác, theo nội dung của án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 thì cần xác định chị O và anh C đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H với ông N.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H với ông Nguyễn Văn N có vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng, nhưng căn cứ vào những quy định pháp luật viện dẫn ở trên thì thấy cần phải công

nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/4/2010 giữa ông L, bà H với ông N. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2]. Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản gồm: nhà gỗ 03 gian, 01 giếng nước, 250 cây cà phê, 04 cây mít, 03 cây bơ, 02 cây xoài, HĐXX nhận định như sau:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B bồi thường thiệt hại đối với các tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn xác định thiệt hại bằng một số tiền cụ thể để yêu cầu nguyên đơn đóng tiền tạm ứng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện nói trên, không lập biên bản giải thích cho nguyên đơn về hậu quả pháp lý trong trường hợp yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn không được chấp nhận là thiếu sót. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại và phần quyết định của bản án không tuyên về việc giải quyết đối với yêu cầu này nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và cần tách ra thành một vụ án độc lập khi nguyên đơn có yêu cầu. Do đó, nội dung kháng nghị nói trên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3]. Đối với nội dung kháng nghị về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính toán lại, do đó kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với nội dung này HĐXX không đề cập xem xét.

[2.4]. Về nội dung kháng nghị về quyền kháng cáo: Bản án tuyên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được quyền kháng cáo là không đúng quy định tại Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.5]. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng, số tiền này bà Đặng Thị H đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 747/QDKNPT – VKS – DS ngày 9/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS – ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

[2]. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình L bà Đặng Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N có hiệu lực.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, số tiền này bà H đã nộp và đã chi phí xong.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí ông L, bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/28967 ngày 04/8/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EK. Ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H được nhận lại 1.400.000 đồng.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0005430 ngày 23/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EK.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện EK;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Văn Công Dần