

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 280/2023/DS-PT

Ngày 29/8/2023

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 Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 172/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2023/QĐPT-DS ngày 24/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn B, xã Krông A, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn T, xã Cư M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn T, xã Cư M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn T, xã Cư M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

+ Anh Ninh Văn C, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn M, xã Krông A, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Chị Ninh Thị P, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

- + Chị Ninh Thị L sinh năm 1991. (Vắng mặt)
- + Anh Ninh Văn D sinh năm 1994. (Vắng mặt)
- + Anh Ninh Văn T sinh năm 1996. (Vắng mặt)
- + Anh Ninh Văn C sinh năm 2001. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Krông A, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chị Ninh Thị H, sinh năm 1999. Địa chỉ: Buôn Cư P, xã Ea L, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn D (đã chết).

+ Bà Nguyễn Thị N (Không rõ địa chỉ hiện nay)

+ Ông Nguyễn Văn L. Địa chỉ: Khu T, phường C, Thị xã C, tỉnh Hải Dương. (Không rõ địa chỉ hiện nay).

+ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Bùi Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Từ năm 2008 đến 2010, bà L có vay của ông P 430.000.000 đồng và 03 cây vàng để làm ăn kinh tế, mua bán đất và phục vụ cuộc sống gia đình. Ngày 23/08/2012, chồng bà L (Ninh Văn C) chết, ông P đòi nợ ép bà L viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ đối với 03 thửa đất đều thuộc thôn H, xã Krông A. Cụ thể:

- Thửa đất 82, TĐĐ 03 diện tích 3.89,4m² đất trồng cây lâu năm.
- Thửa đất 300m² giáp đường xã Krông A.
- Thửa số 52, TĐĐ 10 diện tích 2.673m² đất trồng cây lâu năm.

Nguồn gốc 03 thửa đất trên do ông C dùng tiền riêng của ông C mua, mục đích để lại cho 3 người con trai của ông C. Ông P nói bà L viết giấy sang nhượng mà không có sự đồng ý của anh C (con riêng của ông C), chị H, chị L, chị P, anh D, anh T, anh C (con chung của bà L và ông C). Bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, buộc ông P phải trả lại 03 thửa đất nói trên. Bà L có nghĩa vụ trả cho ông P 571.000.000 đồng bao gồm tiền nợ 430.000.000 đồng, 141.000.000 đồng (trị giá 03 cây vàng 9999 theo giá hiện tại 47.000.000 đồng/cây).

* Theo đơn bổ sung ngày 01/10/2021, bà L trình bày:

- Ngày 10/12/2012, bà L có ký giấy sang nhượng 02 thửa đất (01 thửa có chiều rộng mặt đường Trung nguyên dài 72m, chiều sâu 60m với giá 252.000.000 đồng, 01 thửa có chiều rộng mặt đường Trung nguyên 52m, chiều sâu giáp đất lòng hồ giá 160.000.000 đồng).

- Ngày 23/10/2012, bà L sang nhượng thửa đất giáp đường Trường Sơn Đông (rộng 50m, dài đến bờ ao) với giá 528.000.000đồng.

- Năm 2016, bà L viết giấy sang nhượng thửa đất ao giá 40.000.000đồng.

Hai bên thỏa thuận sang nhượng đất để trồng màu để trừ vào tiền lãi bà L nợ ông P. Khi nào trả hết 4 cây vàng và 220.000.000đồng thì ông P phải trả lại đất. Năm 2019, bà L mang tiền trả cho ông P nhưng ông P không nhận tiền và vàng và không trả lại đất cho bà L. Bà L yêu cầu ông P trả lại các thửa đất nêu trên.

* Quá trình làm việc và tại phiên tòa bà L không yêu cầu giải quyết trả lại thửa đất ao mà sẽ yêu cầu sau. Bà L thay đổi nội dung: Bà L không chuyển nhượng cũng không viết giấy chuyển nhượng đất cho ông P để trừ nợ. Toàn bộ 04 tờ giấy chuyển nhượng viết tay mà ông P cung cấp cho Tòa án đều là chứng cứ giả, không đúng chữ ký, chữ viết của bà L.

Bà L chỉ viết giấy sang nhượng ngày 10/12/2012 (bà L không cung cấp bản gốc) theo đó bà L cầm cố và giao 03 thửa đất cho ông P canh tác làm màu, đến ngày 15/11/2019, ông P phải trả lại đất cho bà L, bà L trả tiền nợ cho ông P. Sau khi viết giấy bà L vẫn sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất bà L có đưa cho ông P tiền sử dụng đất nhưng không xác định cụ thể. Bà L bàn giao đất cho ông P sử dụng nhưng không xác định thời điểm bàn giao. Năm 2019, bà L đã trả hết tiền nợ và vàng, ông P không chịu trả đất.

Bà L yêu cầu ông P phải trả lại toàn bộ diện tích 03 thửa đất đã cầm cố cho ông P năm 2012. Cây trên đất hiện nay ông P có quyền thu hoạch. Bà L không trả cho ông P khoản tiền nào vì đã trả hết nợ. Về diện tích đất, quá trình đo đạc có sự chênh lệch so với đơn khởi kiện do nhầm lẫn và không biết cách tính toán đo đạc. Bà L thay đổi thông tin diện tích theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Bà L yêu cầu ông P phải trả lại 03 thửa đất đều tọa lạc tại thôn H, xã Krông A theo đúng vị trí đã bàn giao cho ông P. Cụ thể:

- Diện tích 2.500m²(50mx50m) tại thửa số 52, tờ bản đồ 10 (đã trừ diện tích chuyển nhượng năm 2016 là 1.908m²).

- Diện tích 5.123,5m²Thửa đất số 20, tờ bản đồ 03

- Diện tích 3.609,8m² Thửa đất số 24, tờ bản đồ 03.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn P trình bày:**

Từ năm 2008 – 2012, bà L vay tiền và vay vàng 9999 của ông P nhiều lần tổng số 06 cây vàng SJC và tiền nợ gốc khoảng là 963.000.000đồng, chưa tính tiền lãi (trong đó có tiền bà L còn nợ của 5 tấn gạo giá 23.000.000đồng). Mục đích vay tiền để phục vụ việc buôn bán các hoạt động khác của gia đình trong đó có việc buôn bán đất của bà L. Trong khoảng năm 2011 và 2012, bà L không chịu trả vàng và tiền đã vay. Ông P đến nhà đòi nhiều lần, bà L không có tiền trả. Trước khi ông C chết, ông C biết ông P đòi tiền nên đã bảo bà L bán đất để trả nợ. Sau khi ông C chết một thời gian, bà L không có tiền trả nên yêu cầu ông P phải lấy đất để trừ nợ. Bà L và chị L dẫn ông P đi xem đất. Hai bên thống nhất chuyển nhượng 03 thửa đất

để trừ nợ với giá trị cao hơn giá thị trường lúc đó. Cụ thể:

- Ngày 09/12/2012, bà L chuyển nhượng cho ông P 02 thửa đất:

+ Thửa đất giáp đường đi giáp đường vào khu du lịch Trung Nguyên, chiều rộng mặt đường 72m, chiều sâu 60m. Giá chuyển nhượng 252.000.000 đồng (= 72 chỉ vàng 9999 theo giá tại thời điểm chuyển nhượng).

+ Thửa đất có chiều rộng giáp mặt đường khu du lịch Trung Nguyên dài 52m, chiều dài hết thửa đất. Giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng.

Giấy chuyển nhượng ngày 09/12/2012, do bà Hoàng Thị T viết, bà L viết và ký tên phía dưới, ông Bùi Xuân T làm chứng, bà L chịu trách nhiệm làm bì đỏ. Do việc viết giấy chưa đầy đủ thông tin thửa đất và ghi nhầm số tiền, nên ngày 10/12/2012, ông P viết lại giấy chuyển nhượng, có chữ ký bà L và người làm chứng ông Bùi Xuân T. Nếu bên nào không thực hiện thỏa thuận, phải trả gấp 20 lần tiền chuyển nhượng.

- Ngày 23/12/2012, bà L chuyển nhượng cho ông P diện tích 2.500m² (chiều rộng mặt đường Trường Sơn Đông 50m x chiều dài 50m) với giá 528.000.000 đồng. Ngoài ra, bà L chuyển nhượng cho ông P thêm 02m chiều ngang mặt đường chiều sâu 50m (giáp đất ông D hiện nay đang sử dụng), ông P trả thêm cho bà L 23.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng do ông Bùi Văn K viết và ký, ông Bùi Xuân T làm chứng.

Tổng cộng số tiền nhận chuyển nhượng của 3 thửa đất trên 963.000.000 đồng ông P đã thanh toán đầy đủ cho bà L bằng phương thức trừ tiền bà L nợ ông P. Ông P đã gạch sổ bà L nợ và bà L đã bàn giao đất ngày sau đó. Bà L cam kết làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P trong thời hạn 05 tháng, ông P còn giao thêm cho bà L 8.000.000 đồng để bà L làm giấy tờ đất.

Năm 2012, bà L còn nợ ông P 06 cây vàng 9999. Bà L yêu cầu ông P lấy thêm 1 thửa đất khác để trừ nợ vàng nhưng thửa đất đó không có giá trị nên ông P không đồng ý. Năm 2016, bà L tiếp tục vay thêm của ông P 300.000.000 đồng. (Bà L đã trả 06 cây vàng và 300.000.000 đồng theo bản án số 12/2021/DSPT ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk). Ngoài ra, năm 2016, bà L chuyển nhượng cho ông P thửa đất ao giá trị 40.000.000 đồng, đã trả tiền và bàn giao đất.

Khi chuyển nhượng, ông P đề nghị bà L đưa cho các con của bà L ký xác nhận, nhưng bà L cho rằng đất của bà L, các con không có quyền gì liên quan không cần phải ký giấy chuyển nhượng, mọi thủ tục về giấy tờ đất bà L sẽ làm cho ông P. Ngay sau khi viết giấy chuyển nhượng, bà L đã giao đất cho ông P sử dụng. Đối với 02 thửa đất theo Giấy chuyển nhượng ngày 09/12/2012, bà L đề nghị thuê lại đất 02 năm sau đó trả lại đất cho ông P (bà L trả cho ông P 3.000.000 đồng tiền thuê đất). Đầu năm 2015, bà L trả lại đất cho ông P sử dụng trồng keo từ năm 2015. Đối với thửa đất nhận chuyển nhượng ngày 23/12/2012, sau khi nhận chuyển nhượng ông P trồng mỳ. Năm 2015, ông P đổ đất phía trên thửa đất 50m mặt đường, chiều sâu 35m, cao 02m với giá 120.000.000 đồng. Ông P trồng keo đã thu hoạch được 01 vụ keo. Hiện nay cây keo do ông P trồng năm 2018.

Đã nhiều lần ông P yêu cầu bà L làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền nhưng bà L viện ra nhiều lý do. Ông P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L

và yêu cầu độc lập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các con của bà L và ông C. Bà L đòi lại đất là vi phạm thỏa thuận về việc chuyển nhượng, phải trả gấp 20 lần giá trị chuyển nhượng. Nếu ông P trả lại đất thì bà L phải trả cho ông P giá trị đất theo giá đất thị trường hiện nay là 11.140.000.000đồng. Cụ thể:

+ Thửa đất giáp mặt đường nhựa vào khu du lịch Trung Nguyên rộng 72mx 70.000.000đồng/m = 5.040.000.000đồng.

+ Thửa đất giáp mặt đường khu du lịch Trung Nguyên rộng 52m x 50.000.000đồng/m = 2.600.000.000đồng.

+ Thửa đất giáp mặt đường Trường Sơn Đông hiện còn 50m x 70.000.000đồng/m = 3.500.000.000đồng (chưa bao gồm diện tích ao nhận chuyển nhượng năm 2016).

Tài sản trên 03 thửa đất ông P yêu cầu được thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất. Sau khi bà L trả tiền, ông P mới trả lại đất cho bà L.

*** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ninh Văn C, chị Ninh Thị P, anh Ninh Văn D, anh Ninh Văn T, chị Ninh Thị H, anh Ninh Văn C cùng trình bày:** Bà L viết giấy sang nhượng 03 thửa đất cho ông P mà không có sự đồng ý của các con nên yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông P và bà L là vô hiệu. Buộc ông P phải trả lại cho anh C, chị P, chị H, anh D, anh T, anh C 03 thửa đất mà bà L đã chuyển nhượng: Thửa số 82 TĐĐ số 3 diện tích 3.589,4m²; Thửa đất 20 TĐĐ số 3 diện tích 2.000m²; Thửa số 52 TĐĐ 10 diện tích 267,3m². Yêu cầu ông P phải tự cắt cây keo do ông P đang trồng trên đất. Số tiền nợ bà L tự có trách nhiệm trả cho ông P. Diện tích đất yêu cầu ông P trả lại có sự chênh lệch, nên yêu cầu trả lại diện tích đất theo số liệu đã được Tòa án đo đạc.

*** Chị Ninh Thị L** cùng ý kiến với anh C, chị P, anh T, anh D, anh C và chị H, không có yêu cầu độc lập.

*** Bà Hoàng Thị T** ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng không có ý kiến và yêu cầu gì.

*** Tại công văn số 575/UBND-TNMT ngày 17/5/2021, Ủy ban nhân dân huyện M cung cấp:** Thửa đất diện tích 5.123,5m² quy hoạch đất trồng cây hằng năm khác, đất thủy lợi và đất giao thông (trong đó diện tích thu hồi 3.139,9m²) thuộc một phần thửa 20 TĐĐ số 3, diện tích 23.805,2m², được kê khai đăng ký cho ông Bùi Văn P. Thửa đất diện tích 3.609,8m² quy hoạch đất trồng cây hằng năm khác, đất giao thông thuộc một phần thửa số 24 TĐĐ số 3 diện tích 19.930,1m², kê khai đăng ký ông Ninh Văn C. Thửa đất diện tích 4.408m² thuộc một phần các thửa 33,52,51 TĐĐ 10 được quy hoạch đất giao thông và đất ở nông thôn, trong đó diện tích thu hồi làm đường Trường Sơn Đông 642m². Kê khai đăng ký cho ông Ninh Văn C. Đến nay chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất nêu trên. Các hộ tự ý mua bán chuyển nhượng đất khi chưa được cấp GCNQSDĐ là hành vi vi phạm pháp luật đất đai, hiện nay phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho bà L thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất được chia cho ông D theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2009/QĐHNGĐ-ST ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân huyện M. Tòa án đã xác minh ông Nguyễn Văn D bà N đã chuyển đi khỏi xã Krông A từ năm 2010. Tòa án đã ủy thác thu thập chứng cứ đối với Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn L theo địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp nhưng hiện nay chưa nhận được kết quả ủy thác, đến nay chưa xác định được địa chỉ cư trú của ông L và bà N.

Tại bản án số 03/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 129, 501, 502, 503 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ninh Văn C, chị Ninh Thị P, anh Ninh Văn D, anh Ninh Văn T, chị Ninh Thị H, anh Ninh Văn C: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2012 và ngày 23/12/2012 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Bùi Văn P là vô hiệu.

2. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Bùi Văn P phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L 03 thửa đất đã nhận của nguyên đơn vào năm 2012. Diện tích và vị trí như sau:

- Diện tích 2.500m²(50mx50m) thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 10 tọa lạc tại Thôn H, xã Krông A (đã trừ diện tích chuyển nhượng năm 2016 là 1.908m²). Vị trí:

+ Đông giáp đường đất dài 50m;

+ Tây giáp đất ông D đang sử dụng dài 50m

+ Nam giáp đường Đông Trường Sơn dài 49,93m (làm tròn 50m)

+ Bắc giáp bờ ao dài 50m

- Diện tích 5.123,5m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ 03 tại Thôn H, xã Krông A. Vị trí:

+ Đông giáp đất ông T dài 93,77m

+ Tây giáp đường đất dài 83,78m

+ Nam giáp hồ dài 56,67m

+ Bắc giáp đường nhựa dài 52,07m
- Diện tích 3.609,8m² thuộc một phần thửa số 24 TĐĐ số 3 tại Thôn H, xã Krông A. Vị trí:

- + Đông giáp đất bà T dài 59,25m
- + Tây giáp đất ông H dài 57,09m
- + Nam giáp đất bà L đang sử dụng dài 58,51m
- + Bắc giáp đường nhựa dài 71,23m

2.2. Nguyên đơn bà L phải trả cho bị đơn ông P giá trị chuyển nhượng đất đã thanh toán năm 2012 là 963.000.000 đồng và bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị đất chênh lệch theo giá thị trường tại thời điểm xét xử 5.088.500.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn phải trả cho bị đơn 6.051.500.000 đồng (*Sáu tỷ không trăm năm mươi một triệu năm trăm ngàn đồng*).

2.3. Tài sản trên đất: Bị đơn ông Bùi Văn P có quyền khai thác toàn bộ tại sản đang có trên đất gồm cây keo trồng năm 2018 trên diện tích 2.500m² tại thửa số 52, tờ bản đồ 10; cây keo trồng năm 2015 trên diện tích 5.123,5m² thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ 03 và diện tích 3.609,8m² thuộc một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ 03 đều tọa lạc tại thôn H, xã Krông A.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS năm 2015.

3. Bác một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ninh Văn C, chị Ninh Thị P, anh Ninh Văn D, anh Ninh Văn T, chị Ninh Thị H, anh Ninh Văn C về việc buộc bị đơn trả lại đất cho anh C, chị P, chị H, anh D, anh C, anh T.

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

Ngày 08/5/2023 bị đơn ông Bùi Văn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện M về việc ông P phải chịu giá trị chênh lệch về tài sản. Ông P đề nghị xem xét bà L phải chịu $\frac{2}{3}$ tiền giá trị chênh lệch về tài sản trên tổng giá trị hiện nay theo giá thị trường, chưa bao gồm tiền ông P đã thanh toán cho bà L vào năm 2012 bằng hình thức trừ nợ số tiền 963.000.000 đồng.

Ngày 10/5/2023 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ khoản 3, 5 Điều 308, Điều 310, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Bùi Văn P; hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Bùi Văn P được nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được nhận các văn bản tố tụng theo đúng quy định nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, phiên tòa được mở lần thứ hai. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, trong vụ án này nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là người có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

[2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Bùi Văn P đều thừa nhận hai bên có chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ đối với 03 thửa đất tại thôn H, xã Krông A, huyện M, tỉnh Đắk Lắk của bà L cho ông P. Vậy, có căn cứ xác định giữa bà L và ông P có sự tự nguyện thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ.

Xét bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn ông Bùi Văn P phải giao trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L 03 thửa đất đã nhận của nguyên đơn vào năm 2012. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm xác định trong 03 thửa đất tại thôn H, xã Krông A, huyện M, tỉnh Đắk Lắk của bà L chuyển nhượng cho ông P có một phần thuộc đất quy hoạch của Nhà nước. Việc Tòa án cấp sơ thẩm

buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 03 thửa đất đã nhận là lấy một phần đất quy hoạch của nhà nước giao cho nguyên đơn, như vậy là gây thiệt hại cho nhà nước.

Bên cạnh đó, bản án sơ thẩm tuyên giao trả đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L nhưng lại giao cho bị đơn ông Bùi Văn P quyền khai thác cây trồng trên đất. Như vậy, bản án sẽ không thể thi hành được.

Đối với Thửa đất diện tích 4.480m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 10, một phần diện tích đất thuộc thửa số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 376818 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 20/11/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn D. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông D và bà Nguyễn Thị N trong thời kỳ hôn nhân. Việc chuyển nhượng đất được các bên thực hiện bằng viết giấy tay ngày 31/8/2010 giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn L (ông L được ủy quyền chuyển nhượng thửa đất mà ông D được chia). Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ bà N chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao đất cho nguyên đơn nhưng chưa làm rõ tài sản này thuộc quyền sử dụng của ai là gây thiệt hại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, tại Tòa án cấp phúc thẩm bị đơn ông Bùi Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tiền công tôn tạo đất mà bị đơn đã bỏ ra trong quá trình sử dụng đất. Đối với yêu cầu này nếu đương sự có đơn yêu cầu không giải quyết trong cùng vụ án thì tách ra để giải quyết thành vụ án riêng khi có yêu cầu, nhưng cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết, tại cấp phúc thẩm bị đơn ông P có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, đây là tình tiết mới cần được xem xét để giải quyết triệt để vụ án nhưng không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chứng minh và thu thập chứng cứ không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự, chưa thực hiện đầy đủ và tại tòa án cấp phúc thẩm phát sinh các tình tiết mới cần làm rõ nhưng không thể thực hiện bổ sung, khắc phục được.

Vì vậy, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn ông Bùi Văn P không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 3, 5 Điều 308; Điều 310; khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn P 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000584, ngày 16/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M'Đrăk ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết