

**TÒA ÁN NHÂN DÂN      CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH ĐẮK LẮK      Độc lập – Tự do Hạnh phúc**

Bản án số 84/2017/DS-PT

Ngày 11/8/2017

*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**  
***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/7/2017 và ngày 11/8/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2017/TLPT-DS ngày 09/5/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 22/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2017/QĐPT-DS ngày 12/6/2017, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H; trú khối T, thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk; đều có mặt.

**-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Phạm Hàn L, Luật sư, VPLS H, Đoàn luật sư Đắk Lắk; có mặt.

**2. Bị đơn:** Vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H; trú khối N, thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk;

**-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Nguyễn Văn N; trú tại khối N, thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Phan Ngọc N, Luật sư, VPLS T, Đoàn luật sư Đắk Lắk; có mặt.

**3. Người làm chứng:**

3.1. Bà Trần Thị L; trú khối H, thị trấn E, huyện Ea, vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn N; trú khối H, thị trấn E, huyện Ea; vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn S; trú thôn T, xã E, huyện Ea; vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Đình P; trú buôn T, thị trấn E, huyện Ea; có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Trí P; trú khối N, thị trấn E, huyện Ea; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 04/8/2015, khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2016, rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/01/2017 và quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H trình bày:

Năm 1985, vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H khai hoang lô đất tại khối N, thị trấn E, huyện Ea, sau đó làm 01 nhà gỗ 3 gian lợp ngói, 01 giếng, 01 lưới dây điện, trồng 250 cây cà phê. Ngày 07/01/2001 UBND huyện Ea cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 188, 189, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 2.560 m<sup>2</sup>, trong đó 200 m<sup>2</sup> đất ở và 2.360 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (hiện UBND thị trấn E đã làm thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 2002, ông L, bà H đi làm ăn xa, nhờ bố ông L là cụ Trần Đình Đ trông coi. Ngày 24/11/2002, ông Đ bán nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn N, nhưng ông L, bà H không biết. Sau khi phát hiện, ông L, bà H phản đối, khiếu nại.

Ngày 06/4/2010 ông N đưa cho vợ chồng ông L, bà H 15.000.000đ nói là trả tiền thuê đất từ năm 2002 – 2010, đồng thời ông N viết sẵn tờ giấy nói ông L, bà H ký nhận tiền, tin lời ông L, bà H ký vào tờ giấy đó nhưng không kiểm tra. Ngày 16/7/2012, ông N tự ý làm hồ sơ báo mất GCNQSDĐ của ông L, bà H để làm thủ tục sang tên cho ông N, vợ chồng ông L, bà H phản đối, kiến nghị ông N chiếm đoạt đất và tài sản gắn liền với đất của ông L, bà H.

Do đó, ông L, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2010, ông N, bà H trả lại đất, ông L, bà H trả lại 5.000.000đ và giá trị tài sản trên đất.

Đối với tài sản ông L, bà H đã tạo dựng trên đất, ông N đã phá bỏ, ông L, bà H không yêu cầu bồi thường, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 24/11/2002, cụ Trần Đình Đ (bố ông Trần Đình L) bán cho ông Nguyễn Văn N 01 nhà gỗ 3 gian lợp ngói, 1 giếng nước, 250 cây cà phê trên diện tích 2.800 m<sup>2</sup> đất với giá 8.000.000đ, có giấy viết tay. Ngày 25/11/2002, hai bên đã giao nhận tiền và nhà đất, tài sản gắn liền với đất. Sau đó vợ chồng ông L, bà H tranh chấp với lý do nhà, đất, cây cà phê của ông bà, việc ông Đ tự ý sang nhượng cho ông N là trái pháp luật.

Để giải quyết ổn thỏa, ngày 06/4/2010, hai bên ký hợp đồng, vợ chồng ông L, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông N, bà H với

giá 15.000.000đ, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng đất, tài sản trên đất giữa hai bên là tự nguyện và có thật, vợ chồng ông N, bà H đã quản lý, sử dụng, trồng cây công nghiệp trên đất từ năm 2002 đến nay, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông L, bà H có trách nhiệm làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 22/3/2017 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, các Điều 129, 131, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H.

-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 H là vô hiệu.

-Hủy 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 H.

-Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H 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 N, thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk.

+Thửa đất số 188 có diện tích 1.890 m<sup>2</sup>:

Phía Đông giáp đường vào nhà bà T, ông N có chiều dài 39,9 m. Phía Tây giáp đường vào nhà ông N, bà Tr có chiều dài 39,5 m. Phía Nam giáp đường liên thôn có chiều dài 43,3 m. Phía Bắc giáp đất của bà Cao Thị Tr và bà T có kích thước 52,8 m.

+Thửa đất số 189 có diện tích 830 m<sup>2</sup>:

Phía Đông giáp đất ông Trần Văn B có chiều dài 35,7 m. Phía Tây giáp đất ông Trần Văn B có chiều dài 31 m. Phía Nam giáp đất ông Trần Văn B có chiều dài 23 m. Phía Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài 27 m.

-Ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản trên hai thửa đất 188, 189 gồm: 01 giếng đào đường kính 1,2 m, sâu 12 m; 09 trụ tiêu trồng năm 2013; 81 trụ tiêu trồng năm thứ 2, 3; 10 cây muồng trồng năm 2012; 03 cây sầu riêng trồng năm 2006; 03 cây vải trồng năm 2006; 01 cây nhãn trồng năm 2006; 02 cây mít trồng năm 2008; 10 cây mít trồng năm 2003; 03 cây xoài trồng năm 2003; 01 cây đào tiên trồng năm 2005; 01 cây sapuche trồng năm 2008; 07 cây mức trồng năm 2008; 01 cây chôm chôm trồng năm 2008; 06 cây na trồng năm 2009; 11 bụi chuối; 11 cây điều trồng năm 2003; 04 cây điều trồng năm 2015; 27 m hàng rào lưới B40 tại thửa đất 189. Tổng giá trị các cây trồng và vật kiến trúc trên đất là 51.245.500đ.

-Buộc ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H 129.225.500đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

-Về chi phí định giá: Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả lại cho bà Đặng Thị H 1.500.000đ.

2.Về án phí: Áp dụng Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H phải nộp 6.461.280đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 28967 ngày 04/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea; ông L, bà H còn phải nộp 4.461.280đ.

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H phải nộp 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và 3.149.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; tổng cộng 3.349.000đ.

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

Ngày 04/4/2017 nguyên đơn ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn và yêu cầu bị đơn phải thanh toán giá trị tài sản đã tháo dỡ, chặt phá cho nguyên đơn.

Ngày 03/4/2017 bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

**Ông Phạm Hàn L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/02/2002, do đi làm ăn xa, ông Trần Đình L ủy quyền cho bố là Trần Đình Đ và em trai là Trần Đình K trông coi, sử dụng 01 nhà gỗ 3 gian, lợp ngói, 01 giếng nước, 01 lưới dây điện, trồng 250 cây cà phê đã kinh doanh.

Ngày 24/11/2002, ông Đ và ông Nguyễn Văn N xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trái pháp luật.

Ngày 06/4/2010, vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Văn N xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất, thì diện tích đất này cấp cho hộ gia đình và tài sản gắn liền với đất là của các thành viên hộ gia đình. Theo sổ hộ khẩu có vợ chồng ông L, bà H và 02 con, khi các bên xác lập hợp đồng không có văn bản ủy quyền của các thành viên hộ gia đình, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 06/4/2010 là trái pháp luật, vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 06/4/2010 giữa ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Văn N là vô hiệu và xem xét lỗi của các bên để xử lý theo quy định của pháp luật.

**Ông Phan Ngọc N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông L, bà H công nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2010 là của ông bà, nhưng cho rằng khi ký vào hợp đồng, ông bà không để ý nội dung hợp đồng mà chỉ nghĩ đó là tiền thuê đất từ năm 2002 đến năm 2010. Lời khai nại của ông L, bà H là không có căn cứ.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình ông N đã trồng cây lâu năm, xây dựng lại giếng nước. Từ năm 2002 đến năm 2010, vợ chồng ông L, bà H biết việc vợ chồng ông N, bà H quản lý canh tác, sử dụng diện tích đất nói trên nhưng không khiếu nại, phản đối, tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận toàn bộ tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp đều do vợ chồng ông N, bà H tạo lập.

Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm và bên chuyển nhượng không phản đối và 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 quản lý đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Theo hướng dẫn trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/4/2010 giữa vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông N, bà H chưa được công chứng, chứng thực, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, ông N, bà H đã trồng cây lâu năm, xây dựng lại giếng nước, vợ chồng ông L, bà H biết nhưng không phản đối, cần buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại Điều 429 BLDS năm 2015 quy định: “Thời hiệu yêu cầu để Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”.

Đối chiếu quy định trên, vợ chồng ông L, bà H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Ea Kar ngày 04/8/2015 (BL số 02), ông L, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền của ông N, bà H ngày 06/4/2010.

Như vậy, đến ngày 04/8/2015, nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện và Tòa án nhận đơn là 5 năm 4 tháng 2 ngày.

So sánh về thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2011 và Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015, thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn vợ chồng ông L, bà H không còn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu là trái pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, hoặc buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2010.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:**

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông L, bà H và bị đơn ông N, bà H:

+Đối với kháng cáo của bị đơn ông N, bà H: Nguồn gốc thửa đất số 188 và số 189 do vợ chồng ông L, bà H khai hoang năm 1985, ngày 07/11/2001, ông L, bà H được cấp GCNQSDĐ, nhưng khi chuyển về cho hộ dân thì bị thất lạc. Ngày 26/02/2002, ông L lập giấy ủy quyền cho ông Trần Đình Đ (bố ông L) và ông Trần Đình K (em ông L) (BL số 03) được quyền sử dụng hai thửa đất trên có tài sản gắn liền với đất, giấy ủy quyền được ông Đỗ Ngọc Q, ban tự quản khối và ông Nguyễn Văn N, Phó chủ tịch UBND thị trấn E xác nhận. Như vậy, giấy ủy quyền này đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 24/11/2002, ông Đ lập giấy sang nhượng nhà và hoa màu (bút lục 21) cho ông N với giá 8.000.000đ, được ông Q ban tự quản khối và ông N, Phó Chủ tịch UBND thị trấn E xác nhận. Việc chuyển nhượng được bà Trần Thị L (chị gái ông L) biết và nhận 8.000.000đ (BL 48), bà L giao lại tiền cho ông Đ. Sau đó ông N, bà H đã nhận đất và tài sản gắn liền với đất sử dụng đến nay. Tuy nhiên trong giấy ủy quyền, ông L ủy quyền cho ông K cùng sử dụng nhà đất, nhưng hợp đồng sang nhượng nhà và hoa màu không có chữ ký của ông K, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập và đưa ông K tham gia tố tụng để làm rõ là không đúng quy định pháp luật. Giấy ủy quyền và giấy sang nhượng nhà, hoa màu đều được ông Q và ông N xác nhận nhưng cũng không được triệu tập ông Q và ông N để làm chứng, lấy lời khai để xác định việc ủy quyền nội dung cụ thể gì, chuyển nhượng đất có đúng quy định hay không, làm cơ sở giải quyết vụ án là còn thiếu sót, án sơ thẩm tuyên như trên là giải quyết chưa toàn diện, khách quan.

Án sơ thẩm tuyên buộc ông N, bà H phải giao toàn bộ diện tích và tài sản trên đất của hai thửa số 188 và số 189 cho ông L, bà H sở hữu là không đúng. Vì tại phiên tòa sơ thẩm, ông N khai rằng khi sử dụng hai thửa đất đã đổi một phần đất giáp ranh với bà Lê Thị T. Tại bản khai (BL số 94) bà T cũng thừa nhận có đổi

đất với ông N, cụ thể là 01m rộng và dài hết thửa đất. Như vậy diện tích đất có thay đổi, nhưng án sơ thẩm tuyên như trên là không thể thi hành án và dẫn đến tranh chấp, nên cần phải đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng không thực hiện là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015. Vì vậy, không xác định được vị trí, diện tích đất cụ thể đã đổi ở thửa đất nào nên không thể thi hành. Do đó, kháng cáo của ông N, bà H có căn cứ chấp nhận.

+Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông L, bà H: Ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu với ông Đ, đã giao đủ tiền 8.000.000đ, ông Đ đã giao đất cho ông N, bà H từ năm 2002, nên việc ông N, bà H cải tạo, canh tác trên đất cho đến nay là phù hợp. Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản, thì ông L, bà H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông N, bà H là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2016, ông L có đơn khởi kiện bổ sung (BL 162), nhưng ngày 06/01/2017, ông L rút đơn khởi kiện bổ sung không yêu cầu ông N, bà H thanh toán giá trị tài sản trên đất là căn nhà gỗ, giếng nước, lưới điện và 250 cây cà phê. Việc rút đơn của ông L, bà H là tự nguyện, nên chấp nhận. Do đó, kháng cáo của ông L, bà H không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, án sơ thẩm không tuyên đình chỉ một phần yêu cầu của ông L, bà H là không đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự yêu cầu định giá tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm định giá hai lần (BL 151-154), nhưng ông Bùi Văn N và ông Ngô Việt D hai lần tham gia định giá tài sản là không đúng quy định tại Điều 104 BLTTDS năm 2015.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xem xét, thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, kháng quan, giải quyết vụ án chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên cần phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông L, bà H; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N, bà H; hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Năm 1985, vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H khai hoang lô đất tại khối N, thị trấn E, huyện Ea, sau đó làm 01 nhà gỗ 3 gian lợp ngói, 01 giếng nước, 01 lưới dây điện, trồng 250 cây cà phê. Ngày 07/01/2001 UBND huyện Ea cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 188, 199, tờ bản đồ số 05 với tổng diện tích 2.560 m<sup>2</sup>, trong đó 200 m<sup>2</sup> đất ở và 2.360 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm ((hiện UBND thị trấn E đã làm thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 26/02/2002, ông L lập giấy ủy quyền cho ông Trần Đình Đ (bố ông L) và ông Trần đình K (em trai ông L) được quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Giấy ủy quyền được ông Đỗ Ngọc Q ban tự quản khối và ông Nguyễn Văn N, Phó Chủ tịch UBND thị trấn E, huyện Ea xác nhận.

Ngày 24/11/2002, ông Đ chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có 250 cây cà phê cho ông N với giá 8.000.000đ, được ông Đỗ Ngọc Q ban tự quản khối và ông Nguyễn Văn N, Phó Chủ tịch UBND thị trấn E, huyện Ea xác nhận. Việc chuyển nhượng được bà Trần Thị L (chị gái ông L) biết và nhận 8.000.000đ, bà L giao lại tiền cho ông Đ. Sau đó ông N, bà H đã nhận đất và tài sản gắn liền với đất sử dụng đến nay. Tuy nhiên trong giấy ủy quyền, ông L ủy quyền cho ông K cùng sử dụng nhà đất, nhưng hợp đồng sang nhượng nhà và hoa màu không có chữ ký của ông K, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông K để làm rõ và đưa ông K tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông N là vô hiệu, nhưng ông N đã giao cho ông Đ 8.000.000đ (bà Trần Thị L là chị gái ông L biết, nhận 8.000.000đ và giao lại cho ông Đ). Hiện ông Đ đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết là giải quyết chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, không xác định và triệu tập những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ để buộc phải thanh toán 8.000.000đ cho ông N là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/4/2010 giữa vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Văn N, tại thời điểm hộ gia đình ông L, bà H có 02 con là Trần Thị Kim O, sinh 17/7/1991, Trần Đình H, sinh 01/8/1994. Theo khoản 2 Điều 109 BLDS năm 2005 (nay là khoản 2 Điều 212 BLDS năm 2015) quy định: “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý”. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập chị O, anh H (con ông L, bà H) để làm rõ, không đưa chị O, anh H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông N, bà H phải giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên 02 thửa đất số 188, số 189 cho ông L, bà H sở hữu, sử dụng là không đúng. Vì tại phiên sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, ông N khai khi sử dụng 02 thửa đất này đã đổi một phần đất giáp ranh cho bà Lê Thị T chiều rộng 01m và chiều dài hết thửa đất. Như vậy, diện tích đất đã thay đổi, không thể xác định được vị trí, diện tích cụ thể, đã đổi của thửa đất nào, nhưng án sơ thẩm tuyên như trên là không thể thi hành án và dẫn đến tranh chấp, Tòa sơ thẩm không đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự. Do đó, một phần kháng cáo của bị đơn ông N, bà H là có căn cứ chấp nhận.

Ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao đủ tiền 8.000.000đ và ông Đ đã giao đất cho ông N, bà H từ năm 2002, nên ông N, bà H cải tạo, xây dựng, canh tác trồng cây công nghiệp, cây ăn quả trên đất là phù hợp. Theo biên bản xem xét, thẩm định và định giá tài sản thì ông L, bà H phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông N, bà H là đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/9/2016 ông L, bà H có đơn khởi kiện bổ sung, nhưng ngày 06/01/2017, ông L, bà H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 01 nhà gỗ 3 gian lợp ngói và 250 cây phê đã bị tháo dỡ, chặt phá. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L, bà H cũng không yêu cầu ông N, bà H bồi thường, không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Việc rút đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết của ông L, bà H là tự nguyện. Dó đó, kháng cáo của nguyên đơn ông L, bà H là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn ông L, bà H là không đúng quy định.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và giải quyết vụ án chưa triệt để, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nên nguyên đơn ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H và bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H 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 và khoản 1 khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

3. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 22/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H với bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí: Vợ chồng ông Trần Đình L, bà Đặng Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông L, bà H 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0036914 ngày 07/4/2017, biên lai thu số 0036944 ngày 04/5/2017 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Ea. Trả lại cho ông N, bà H 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0036895 ngày 04/4/2017, biên lai thu số 0002701 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea.

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

**Nơi nhận**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND huyện Ea Kar
- TAND huyện Ea Kar.
- Chi cục THADS huyện Ea
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đã ký**

**Nguyễn Văn Nhàn**