TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 96/2017/DS-PT
Ngày: 30/8/2017
"Kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tùng.

Các thẩm phán:

1. Bà Lâm Thị Hiển.

2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2017/QĐ-PT ngày 18/7/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P

Trú tại: Đường B, thị trấn C, huyện E, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Tô Tiến D (theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2016)

Trú tại: Đường D, phường J, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Bùi Thị Đ

Địa chỉ: Đường F, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Lê Mạnh H

Địa chỉ: Đường F, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3.2 Ông Bùi Thanh V

Địa chỉ: thôn X, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.3 Ông Đặng Xuân N

Trú tại: Đường B, thị trấn C, huyện E, tỉnh Đắk Nông.

3.4 Ông Đặng Duy T

Trú tại: Đường B, thị trấn C, huyện E, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Xuân N và ông Đặng Duy T: Bà Nguyễn Thị P (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2016). Có mặt.

3.5 Ông Đặng Xuân B (đã chết) - Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng: Ông Đặng Xuân N, ông Đặng Duy T và bà Nguyễn Thị P. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Đặng Xuân B (Đã chết) - Người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Tô Tiến D trình bày như sau:

Bà P và ông Đặng Xuân B là vợ chồng kết hôn với nhau năm 1985, năm 1986 ông B đi bộ đội đóng quân tại Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk. Năm 2015 ông B chết không để lại di chúc. Về nguồn gốc đất tranh chấp là do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 25/4/1986 là lái xe cho tỉnh đội. Quá trình sử dụng ông L không sử dụng nữa thì Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk đồng ý chuyển quyền sử dụng lô đất ghi trong quyết định cho ông B (chồng bà P) vào ngày 15/8/1992, khi tỉnh đội cấp đất cho cho ông B thì ông B có dẫn bà P lên xem mảnh đất này. Ngày 26/12/1992 ông B chuyển nhượng đất cho ông Bùi Thanh V diện tích đất mà tỉnh đội cấp cho ông B thì bà P hoàn toàn không biết, không nhận vàng của ông V. Việc ông V bán lại cho bà Đ như thế nào bà P hoàn toàn không biết, sau khi ông B chết (tháng 4 năm 2015) thì bà Đ mới xuống nhà bà P đề nghị ký giấy để bà Đ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà P có đến UBND phường J hỏi thì mới biết lô đất này ông B đã sang nhượng cho ông V, ông V sang nhượng lại cho bà Đ nên bà P mới tranh chấp và khởi kiện. Từ năm 1992 đến nay gia đình bà P hoàn toàn không sử dụng lô đất này, cũng không biết trên đất có tài sản gì, khi ông B còn sống thì ông B cũng không nói cho bà P biết lô đất trên đã bán cho người khác. Năm 2006 ông B có đi làm bìa đỏ đứng tên vợ chồng bà P diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, thành phố M, việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì ông B là người trực tiếp đi làm, bà P hoàn toàn không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện nay bà Đ đang giữ, bà P nghĩ khi đi làm giấy tờ đất xong thì ông B đưa toàn bộ giấy tờ gốc cho bà Đ và các quyết định cấp đất của tỉnh đội bản gốc bà Đ cũng quản lý. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất thì bà Đ là người nộp thuế sử dụng đất, bà P cũng không biết ông B có nộp thuế hay không.

Hiện nay diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, thành phố M mang tên bà P và ông B thì bà Đ đang quản lý sử dụng, khi ông B bán

đất không có ý kiến của bà P. Do đó bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B và ông Bùi Thanh V ký ngày 26/12/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh V và bà Bùi Thị Đ ký ngày 22/7/1999, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị Đ hoàn trả cho bà P diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, thành phố M. Bà P xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất và nhận vàng ngày 26/12/1992 là chữ ký của chồng bà P (ông Đặng Xuân B).

2. Bị đơn bà Bùi Thị Đ và người có quyền lợi liên quan ông Lê Mạnh H, trình bày:

Ngày 26/12/1992 ông V có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Xuân B diện tích đất trên với giá chuyển nhượng 5 chỉ vàng 97%. Khi chuyển nhượng đất ông B có viết giấy chuyển nhượng cho ông V nhưng không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông B, ông V đã làm một ngôi nhà gỗ và đào một giếng nước sử dụng từ năm 1992. Đến ngày 22/7/1999, ông V chuyển nhượng lại lô đất nói trên cho vợ chồng tôi, vợ chồng tôi giao tiền, ông V giao đất và tài sản trên đất có căn nhà ván gỗ cấp 4 (do ông V làm khoảng 50m^2), đào giếng nước và có giao lại toàn bộ giấy tờ gốc gồm quyết định cấp đất, giấy sang nhượng đất với ông B, biên lai thu thuế nhà đất, giấy nhận vàng của ông B ở cho đến nay. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay không có cơ quan Nhà nước nào chứng nhận, giá chuyển nhượng là 16.500.000 đồng, vợ chồng tôi giao tiền, ông V giao nhà ở và đất. Khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất của ông V thì gia đình ông B, bà P có biết không phản đối không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Vợ chồng tôi quản lý sử dụng đất từ năm 1999 cho đến nay, nay không biết lý do gì bà P (vợ ông B) lại tranh chấp. Nguồn gốc đất là do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 25/4/1986, ngày 15/8/1992 thì Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk đồng ý chuyển quyền sử dụng lô đất ghi trong quyết định cho ông Đặng Xuân B.

Năm 2006 gia đình tôi có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có đến gia đình ông B để nhờ ông B đứng tên rồi chuyển nhượng cho vợ chồng tôi không thông qua ông V nữa thì gia đình ông B đồng ý. Gia đình ông B giao các giấy tờ (sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân của các thành viên trong gia đình ông B), mọi thủ tục pháp lý để cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi là người đi làm ký tên thay cho ông B (ông B là người đứng tên trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc tôi là quản lý. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi có đề nghị ông B làm thủ tục sang nhượng cho tôi thì ông B chết năm 2015, tôi có nhờ vợ con ông B làm thủ tục sang tên cho tôi nhưng gia đình ông B xin chuộc lại đất với giá

1.000.000.000 đồng tôi không đồng ý, thì họ yêu cầu tôi phải bỏ 100.000.000 đồng mới ký giấy tờ sang nhượng cho tôi, tôi cũng không đồng ý, tôi nghĩ đất tôi mua của ông V và đã trả tiền nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay, do vậy là quyền sử dụng của gia đình tôi. Nay ông B đã chết bà P căn cứ vào bìa đỏ đứng tên bà P kiện đòi đất và hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông V và ông B, tôi với ông V là không đúng, tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hiện nay tôi đang quản lý giấy tờ gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B, bà P, giấy tờ gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông V, ông B nhận vàng của ông V.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Bùi Thanh V trình bày:

Nguồn gốc lô đất nói trên hiện nay đang tranh chấp là do Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Văn L, ông L không sử dụng nữa. Đến ngày 25/4/1986 thì Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk đồng ý chuyển quyền sử dụng lô đất ghi trong quyết định cho ông B. Ngày 26/12/1992, ông Đặng Xuân B chuyển nhượng diện tích đất trên cho tôi, hai bên chỉ viết giấy tay, tôi nhận đất giao vàng cho ông B, ông B viết giấy nhận vàng. Việc ông B chuyển nhượng đất cho tôi, ông B nhận vàng của tôi, bà P (vợ ông B) có biết nhưng không tranh chấp khiếu nại gì. Đầu năm 1993, tôi làm một ngôi nhà lợp ngói xung quanh thưng ván, nền lát gỗ và chái bếp tổng diện tích 46.01m^2 và một giếng nước sâu 14m tọa lạc trên diện tích đất. Vợ chồng tôi sử dụng ổn định đến năm 1999 không có ai tranh chấp, đến ngày 22/7/1999 gia đình tôi chuyển về sinh sống tại địa phương nơi tôi công tác, nên gia đình tôi đã chuyển nhượng lại lô đất và tài sản trên đất nói trên cho vợ chồng bà Đ. Vợ chồng bà Đ sử dụng từ đó đến nay, khi tôi bán đất + Nhà cho vợ chồng bà Đ thì vợ chồng ông B có biết không phản đối gì. Đến năm 2006 bà Đ có đến nhà ông B yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng không thông qua tôi nữa mà làm từ vợ chồng ông B. Do đất trước đó cấp cho ông B, nên bà Đ đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và bà P, mục đích để đỡ một phần thuế đất và không làm thủ tục thông qua tôi nữa. Tôi xác định diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Đ do gia đình tôi sử dụng đến năm 1999 và từ đó đến nay vợ chồng bà Đ sử dụng ổn định. Gia đình tôi cũng như gia đình bà P không còn quyền lợi gì trong lô đất tranh chấp này vì chúng tôi đã mua bán ông B nhận vàng của tôi, tôi nhận tiền của vợ chồng bà Đ.

Nay ông B đã chết bà P căn cứ vào bìa đỏ đứng tên bà P kiện đòi đất và hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với tôi, tôi với bà Đ là không đúng, tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án cho công bằng bảo vệ quyền

lợi cho bà Bùi Thị Đ vì đất trên bà Đ đã quản lý sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay.

3.2 Ông Đặng Xuân N, ông Đặng Duy T và là người kế thừa quyền nghĩa vụ cho ông Đặng Xuân B - Người đại diện theo ủy quyền của ông N và ông T là bà Nguyễn Thị P trình bày:

Đặng Xuân N và Đặng Duy T là con chung của tôi và ông Đặng Xuân B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Xuân B. Hiện nay hai con công tác xa nhà nên đã ủy quyền cho tôi tham gia tố tụng thay mặt hai con toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong việc giải quyết vụ án. Nên tôi vẫn giữ nguyên theo quan điểm của tôi trong việc khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B (chồng tôi) với ông V, giữa ông V với bà Bùi Thị Đ.

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Vàng Thị L trình bày:

Khoảng tháng 8 năm 2005 bà Bùi Thị Đ có nhờ tôi đi cùng xuống nhà ông Đặng Xuân B để lấy giấy tờ hồ sơ bà Đ nhờ ông B làm thủ tục đứng tên trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đến nơi thì ông B nói hồ sơ photo chưa công chứng, và nói khi nào cần sang tên thì ông B sẵn sàng ký giấy tờ. Khoảng cuối năm 2015 bà Đ nhờ tôi xuống nhà ông B để nhờ bà P sang tên giấy chứng nhận thì gia đình bà P muốn chuộc lại lô đất với giá 1 tỷ đồng, nếu không đồng ý thì phải đưa 100 triệu đồng thì gia đình bà P mới ký giấy tờ cho bà Đ, sau đó các bên không thỏa thuận được với nhau, tôi và bà Đ ra về.

4.2 Bà Trần Thị Y trình bày:

Giữa tháng 5 năm 2015 tôi và bà Đ có xuống nhà ông B để viếng chia buồn (vì ông B chết), khi chuẩn bị ra về thì bà Đ có nói với bà P nhờ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P nói nhà đang có việc nên để thời gian sau, đất của chị thì chị làm nhà không ai tranh giành đâu mà chị sợ, sau đó tôi và bà Đ ra về.

4.3 Bà Lưu Thị H trình bày:

Khoảng tháng 12/2015 tôi có sang nhà bà Đ chơi thì bà Đ có điện cho cháu N con bà P để thương lượng ký giấy tờ sang tên bìa đỏ đất của bà Đ, bà Đ có nói đưa cho mẹ con bà P 50.000.000 đồng để ký giấy nhưng cháu N không đồng ý, tôi chứng kiến cuộc gọi điện thoại như vậy.

4.4 Bà Vũ Thị L trình bày:

Năm 2009 tôi có thuê căn nhà tại đường F, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk của chị Bùi Thị Đ, gia đình tôi sống ổn định từ thời gian thuê cho đến nay, về nguồn gốc đất và nhà tôi không được biết, khi thuê chỉ nói miệng chứ không có hợp đồng thuê nhà.

4.5 Bà Thái Thị Thu H trình bày: Vào năm 1985 gia đình tôi được cấp một mảnh đất tại khu tập thể UBND tỉnh tại đường D, quá trình sử dụng đất có khai hoang để trồng hoa màu, sau khi chuyển đi nơi khác sinh sống tôi có sang nhượng diện tích khoảng 12m^2 cho ông L và một người khác không nhớ họ tên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2017/DSST, ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tuyên xử:

1. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS; Áp dụng các Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137; Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 599, Điều 600 của BLDS BLDS; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B và ông Bùi Thanh V ký ngày 26/12/1992 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ông Bùi Thanh V và bà Bùi Thị Đ ký ngày 22/7/1999 vô hiệu.

Bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị P diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, Thành phố M có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Th dài 36,64m;

Phía Tây giáp đất ông Tống Đức L dài 36,16m;

Phía Nam giáp đất bà H rộng 8,20m;

Phía Bắc giáp đường D rộng 8,19m;

Trên đất có căn nhà gỗ 46,01 m^2 và 01 giếng nước.

Bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H tổng số tiền 856.666.564 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi xuất khi đương sự có đơn yêu cầu Thi hành án.

Về chi phí định giá: Bà Bùi Thị Đ phải chịu chi phí định giá số tiền 1.500.000 đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 1.500.000 đồng sau khi thu được của bà Bùi Thị Đ.

Về chi phí giám định bà Nguyễn Thị P phải chịu 3.960.000 đồng được khấu trừ số tiền đã nộp ngày 10/4/2017 tại phòng PC 54, công an tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí DSST: Bà Bùi Thị Đ phải chịu 200.000 đồng án phí DSST. Bà Nguyễn Thị P phải chịu 22.666.625 đồng án phí DSST được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp tạm ứng án phí là 5.000.000 đồng theo biên lai số AA/2014/0035821 ngày 01/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Bà Nguyễn Thị P còn phải nộp 17.666.625 đồng án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P làm đơn kháng cáo không chấp nhận thanh toán cho bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H các khoản tiền, gồm: Trị giá tài sản trên đất, trị giá đất chuyển nhượng từ ông B (Chồng bà) sang ông V, từ ông V sang vợ chồng bà Đ và chênh lệch tăng giá trị đất. Ngày 15/6/2017, bà P có bổ sung đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản theo giá nhà nước hoặc tại thời điểm tranh chấp.

Ngày 26/5/2017, bị đơn bà Bùi Thị Đ làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Ngày 15/6/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định kháng nghị số: 533/QĐKNPT-P9 kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2017/DSST ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, như sau:

- Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án xác định bà Nguyễn Thị P và anh Đặng Xuân N là đồng nguyên đơn, trong bản án xác định anh Đặng Xuân N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, chưa đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định tại Điều 68 BLTTDS 2015.

- Bà Vũ Thị L thuê nhà của bà Bùi Thị Đ ở từ năm 2009 đến nay, bà L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS 2015.

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V không còn nghĩa vụ trách nhiệm trong việc chuyển nhượng, buộc bà P phải trả lại cho bà Đ số tiền 16.500.000 đồng và 5 chỉ vàng là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông B với ông V là một hợp đồng khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông V với vợ chồng bà Đ là một hợp đồng khác. Nên không thể gộp số tiền của hai hợp đồng để buộc bà P thanh toán cho bà Đ là không đúng.

- Về chi phí định giá, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hai bên ngang nhau, hai bên phải chịu chi phí định giá, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc một mình bà Đ phải chịu là không đúng quy định tại Điều 165 BLTTDS 2015.

- Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm tính sai phần án phí mà bà P phải chịu.

Do vậy án sơ thẩm giải quyết còn vi phạm chưa đúng với quy định pháp luật, cần sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Ngày 11/8/2017, theo yêu cầu định giá lại tài sản của nguyên đơn và sự đồng ý của bị đơn nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hợp đồng với Công ty cổ phần giám định N. Ngày 21/8/2017 có kết quả về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (gồm: công trình xây dựng, hàng rào, giếng khoan và cây trồng), trị giá là 1.494.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xin rút một phần nội dung kháng nghị.

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

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng, 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: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xin rút một phần kháng nghị của bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2017/DSST ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Bà Nguyễn Thị P và ông Đặng Xuân B là vợ chồng, kết hôn với nhau 1985, hai người sinh được hai con chung là Đặng Xuân N và Đặng Duy T. Ngày 15/8/1992, ông B được Bộ chỉ huy quân sự cấp 220m^2 (diện tích đất này là do Bộ chỉ huy quân sự cấp cho ông Nguyễn Văn L, ông L không sử dụng nên chuyển cho ông B sử dụng). Ngày 26/12/1992, ông B chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh V, ông V làm nhà sử dụng ổn định, ngày 22/7/1999, ông V chuyển nhượng cho vợ chồng bà Bùi Thị Đ, bà Đ sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa ông B với ông V; giữa ông V với bà Đ thì bà P không được biết cho nên bà P khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tỏa án cấp sơ thẩm buộc bà P phải thanh toán cho bà Đ số tiền 18.200.000 đồng tương đương 5 chỉ vàng do ông B nhận của ông V là không đúng. Cách tính án phí cho các bên đương sự chưa được chính xác. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo như đã phân tích ở trên.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị P và kháng cáo của bà Bùi Thị Đ**.**

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P phải thanh toán cho vợ chồng bà Đ, ông H số tiền 16.500.000 đồng (số tiền mà bà Đ thanh toán cho ông Bùi Thanh V do nhận chuyển nhượng đất và nhà), 18.200.000 đồng tương đương 5 chỉ vàng loại 9999 (số vàng ông V thanh toán cho ông B) và số tiền chênh lệch làm tăng giá trị đất và tài sản tạo dựng được trên đất, tổng số tiền là 856.666.564 đồng và đồng thời tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B với ông Bùi Thanh V, giữa ông Bùi Thanh V với vợ chồng bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H vô hiệu là không có căn cứ. Bởi vì, ngày 26/12/1992, ông Đặng Xuân B chuyển nhượng diện tích đất 294,3m^2 cho ông Bùi Thanh V, ông V trả đủ tiền, ông B giao đất, đầu năm 1993 ông V làm nhà sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Đến ngày 22/7/1999, ông V lại chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ, vợ chồng bà Đ sử dụng ổn định đến năm 2016 và trong thời gian này vợ chồng bà Đ có yêu cầu vợ chồng ông B, bà P hoàn tất thủ sang tên cho vợ chồng bà Đ không thông qua

ông V nữa. Vợ chồng ông B, bà P đồng ý nên đã giao các loại giấy tờ gốc về cấp đất của ông B, chứng minh nhân dân và hộ khẩu của mình cho bà Đ từ năm 2006. Như vậy có cơ sở xác định bà P có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông V, giữa ông V với vợ chồng bà Đ. Căn cứ vào án lệ số: 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đặng Xuân B với ông Bùi Thanh V, giữa ông Bùi Thanh V với vợ chồng bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H có hiệu lực. Việc UBND thành phố M cấp GCNQSDĐ cho ông Đặng Xuân B và bà Nguyễn Thị P là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi vì tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Đặng Xuân B và bà Nguyễn Thị P đối với diện tích đất nói trên, gia đình ông V đã làm nhà + Các công trình phụ sử dụng ổn định từ 1992. Đến năm 1999 thì chuyển nhượng cho gia đình bà Đ, gia đình bà Đ sử dụng ổn định, nộp thuế đầy đủ được chính quyền địa phương xác nhận.

Do vậy đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Đ là có căn cứ cần chấp nhận. Bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H giao trả lại diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.Vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất ông Th dài 36,64m;

Phía Tây giáp đất ông Tống Đức L dài 36,16m;

Phía Nam giáp đất bà H rộng 8,20m;

Phía Bắc giáp đường D rộng 8,19m;

Và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B với ông Bùi Thanh V, giữa ông Bùi Thanh V với bà Bùi Thị Đ.

[2] Xét quyết định kháng nghị số: 533/QĐKNPT-P9, ngày 15/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2017/DSST, ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xin rút một phần về tư cách tham gia tố tụng là có căn cứ cần được chấp nhận.

Về xác định lỗi và tính án phí: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi buộc bà Đ phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá là không có căn cứ. Hơn nữa trong vụ án này bà Đ là người không có lỗi, cho nên bà Đ không phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản. Về cách tính án phí cho các bên đương sự chưa đúng với mức án phí mà họ phải chịu có phần thiếu chính xác. Do sửa án sơ thẩm nên việc xác định lỗi và tính án phí của Tòa án án cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, nhưng cần rút kinh nghiệm. Do vậy, một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có căn cứ cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá và định giá lại: Do bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P, nên bà P phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Bà P đã nộp đủ, do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu vợ chồng bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H giao trả lại diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk. Bà P chịu án phí dân sự có giá ngạch, nhưng bà P có đơn xin miễn giảm án phí do có hoàn cảnh khó khăn được UBND thị trấn C, huyện E, tỉnh Đắk Nông xác nhận. Hội đồng xét xử nên miễn giảm ½ án phí có giá ngạch cho bà P.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà P và bà Đ không phải chịu án án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS 2015

Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị số: 533/QĐKNPT-P9, ngày 15/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Đ.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2017/DSST ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Tuyên xử: Bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H giao trả lại diện tích đất 294,3m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 tại phường J, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.Vị trí như sau:

Phía Đông giáp đất ông Th dài 36,64m;

Phía Tây giáp đất ông Tống Đức L dài 36,16m;

Phía Nam giáp đất bà H rộng 8,20m;

Phía Bắc giáp đường D rộng 8,19m;

Tổng trị giá: 1.494.000.000 đồng.

Và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B với ông Bùi Thanh V, giữa ông Bùi Thanh V với bà Bùi Thị Đ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 28.410.000 đồng án phí có giá ngạch, sau khi được miễn giảm ½ do có hoàn cảnh khó khăn. Được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai số: AA/2014/0035821 ngày 01/2/2016 và 300.000 đồng theo biên lai số: AA/2016/0000574 ngày 06/6/2017, đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M. Bà P phải nộp tiếp 23.420.000 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Bà P và bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Đ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M theo biên lai số: AA/2016/0000573 ngày 06/6/2017.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay.

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

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

(đã ký)

Lê Thị Tùng