

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 201/2019/DSPT

Ngày 13 - 11 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Tùng.

2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2019/TLPT-DS, ngày 02 tháng 10 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 321/2019/QĐPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 182/2019/QĐ-PT ngày 29/10/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P; địa chỉ: HHT, khối X, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị L; địa chỉ: PĐ, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T;

2. Ông Nguyễn Xuân T1;

3. Ông Nguyễn Tiến T2;
4. Ông Nguyễn Ngọc M;
5. Bà Đỗ Thị Phương T3;

Cùng địa chỉ: Thôn Z, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Điều vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị M1, ông Phạm Văn D; địa chỉ: Thôn Z, xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Điều vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tiến C1; địa chỉ: HV, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3. Ông Trương Quốc G, bà Nguyễn Thị Kim H; địa chỉ: xã HT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Điều vắng mặt.

4. Công ty TNHH MTV cà phê EP: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Duy T4- Phó giám đốc; Vắng mặt.

5. UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M1 – Phó chủ tịch; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. UBND xã CS, huyện C, tỉnh Đắk Lắk: Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C2 – Phó chủ tịch; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Trước đây, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của mẹ con bà Nguyễn Thị T diện tích đất tại xã CS huyện C có vị trí kích thước cụ thể như sau:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 8; Phía Tây giáp đất ông I bà Đ; Phía Nam giáp ông M, phía Bắc giáp ông K; Chiều rộng 14 m, chiều dài 15,5m, diện tích 217m². Quá trình nhận chuyển nhượng được thể hiện qua các giấy sang nhượng đất ngày 11/10/2004; giấy nhận tiền đặt cọc mua đất thổ cư ngày 13/10/2004; Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2005 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã CS, diện tích đất này trước đây thuộc Nông trường cà phê EP (nay là Công ty cà phê EP) quản lý. Nay thuộc một phần thửa đất số 168 tờ bản đồ 16 tại thôn 6, xã CS đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Năm 2005, nguyên đơn đã trả đủ tiền là 172.480.000đ cho bà T. Bà T đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng ổn định từ đó đến nay, nhưng vì bà T không chịu hợp tác làm sổ đỏ cho nguyên đơn nên trước đây nguyên đơn khởi kiện yêu

cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2005 với diện tích 195m² nhưng nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2005 với diện tích 217 m².

Ngày 14.02.2006 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc M diện tích đất 85m² với kích thước, vị trí như sau:

Chiều rộng 05m (trước sau 05m), chiều dài 17m;

Đông giáp tỉnh lộ 8, Tây giáp đất ông I, bà Đ, Nam giáp đất ông D bà M1, Bắc giáp đất ông Q. Hình thức mua bán là giấy viết tay. Khi mua bán, ông M có giao cho nguyên đơn một Hợp đồng sử dụng đất số D₂080^o (là bản chính) giữa nông trường cà phê EP nay là công ty cà phê EP với ông Nguyễn Ngọc M.

Đến ngày 20/02/2006 các bên đến UBND xã CS làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất 168b, tờ bản đồ số 16 chuyển nhượng loại đất ở, diện tích 85 m². Hợp đồng này có sự xác nhận của UBND xã CS, trước đây đất này thuộc Nông trường cà phê EP (nay là công ty cà phê EP) quản lý. Nay thuộc một phần thửa đất số 168 tờ bản đồ 16 tại thôn 6, xã CS đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền cho ông M và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Sau khi mua xong, vợ chồng tôi đã xây dựng một căn nhà cấp 4 và cho vợ chồng ông Trương Quốc G và bà Nguyễn Thị Kim H thuê diện tích đất trên để kinh doanh. Trong quá trình thuê, ông G đã xây dựng thêm các tài sản trên đất là một căn nhà diện tích 100m², 02 cửa hàng buôn bán vật tư nông nghiệp và các tài sản khác, nhưng giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông G không có tranh chấp gì và vợ chồng tôi cùng không yêu cầu Tòa án giải quyết về các tài sản gắn liền trên diện tích đất nêu trên. Nhưng bà T không chịu làm thủ tục tách bìa cho vợ chồng tôi, nên trước đây vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ngày 20/02/2006 giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Ngọc M bà Đỗ Thị Phương T3 nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 14/02/2006 giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Ngọc M bà Đỗ Thị Phương T3.

Trong giấy viết tay sang nhượng và trong hợp đồng có xác nhận của xã có sự khác nhau về số thửa là do địa chính tự ghi còn thực tế nó là một phần của thửa đất 168, tờ bản đồ số 16 của bà T vì đất có nguồn gốc ông M mua của ông L, ông L mua của mẹ con bà T, trong hợp đồng ghi đất ở là do khi ông M chuyển nhượng đất cho vợ chồng nguyên đơn, ông M giao cho nguyên đơn hợp đồng sử dụng đất số D₂080^o trong đó có thửa đất 16/168a có diện tích 85m² là đất thổ cư.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Bà công nhận ngày 12/6/2005 bà cùng các con trai là Nguyễn Xuân T1, Nguyễn Tiến T2 có ký giấy sang nhượng với vợ chồng ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P như nội dung giấy sang nhượng đất thổ cư mà ông Q bà P đã cung cấp cho Tòa án, riêng nội dung loại đất sang nhượng là đất thổ cư là do người viết chữ thực ra bà chỉ sang nhượng 14m ngang theo mặt đường Tỉnh lộ 8, chiều dài là 15,5m, diện tích 217m² là một phần của thửa đất 168 tờ bản đồ số 16 diện tích 1050m² tại xã CS mà năm 2010 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với 14m ngang này được tính từ hướng Bắc tiếp giáp với móng nhà của ông K, tính về phía Nam 14m, còn chiều sâu từ mặt đường Tỉnh lộ 8 (trừ lộ giới) (phía Đông) ra phía sau (phía Tây) là 15,5m.

Bà công nhận ngày 16/6/1997 bà có sang nhượng cho ông Lê Văn L một diện tích đất cụ thể là: Mặt đường tỉnh lộ 8 dài 13m (Phía đông), phía Tây giáp nhà ông I dài 13m, phía Nam giáp đường liên thôn, phía bắc giáp nhà bà T đúng như nội dung giấy sang nhượng đất ngày 16/6/1997 mà Tòa án đã thu thập được, chữ ký Nguyễn Thị T trong giấy sang nhượng là của bà. Bà đã giao đất cho ông L, ông L đã giao đủ tiền, từ đó đến nay giữa bà với ông L không có tranh chấp gì. Việc ông L bán diện tích đất đã mua của bà cho ông D 8m tính từ phía Nam giáp với đường đi vào khu 500 nay là đường thôn 6 đến phía Bắc; Bán cho ông Nguyễn Ngọc M 5m tính từ phần giáp với đất ông D về hướng Bắc thì bà không liên quan đến việc mua bán giữa các bên nhưng bà yêu cầu xác định 5m của ông M theo chiều ngang Tỉnh lộ 8 tính từ hướng Nam đến hướng Bắc là ở vị trí nào trong thửa đất 168 tờ bản đồ số 16 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giữa phần đất bà bán cho vợ chồng ông Q bà P với phần đất vợ chồng ông Q bà P mua của ông M còn một phần diện tích của bà là hơn 01m ngang giáp đường Tỉnh lộ 8. Nay vợ chồng ông Q bà P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ngày 12/6/2005 giữa mẹ con bà với vợ chồng ông Q bà P thì bà đồng ý như nội dung giấy sang nhượng đất thổ cư, diện tích dư ra thì phải trả lại cho bà và còn hơn 01 m ngang phía Đông giáp tỉnh lộ 8 giữa diện tích này với diện tích vợ chồng ông Q bà P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc M thì phải trả lại đất cho bà nếu không trả lại đất thì trả lại bằng tiền theo giá thị trường được xác định trong biên bản định giá của Tòa án.

*** Anh Nguyễn Xuân T1, anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Tiến C1 trình bày:** Các anh là con trai của bà T, cha đẻ của các anh là chồng bà T đã chết từ lâu. Nay ông Q, bà P khởi kiện thì các anh có ý kiến hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị T, không có ý kiến gì bổ sung thêm, bà T được toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án.

*** Ông Nguyễn Ngọc M, bà Đỗ Thị Phương T3 trình bày:**

Năm 2001, vợ chồng ông M cùng vợ chồng ông D có mua của ông Lê

Văn L diện tích đất 13m ngang mặt đường tỉnh lộ 8 (hướng Đông). Nguồn gốc diện tích đất là của ông L mua của bà T năm 1997 đúng như bà T đã trình bày. Cụ thể ông D mua 8m tính từ hướng Nam giáp với đường đi vào khu 500 nay là đường thôn 6 xã CS. Sau khi mua, ông D đã xây nhà hết diện tích đất 8m nên phần đất của ông M mua 5m tính từ hướng Nam là giáp với móng nhà của bà M1 đến hướng Bắc, có sơ đồ theo giấy mua bán giữa các bên. Sau đó ông M đã bán diện tích đất này cho vợ chồng ông Q bà P sau khi vợ chồng ông Q bà P trả đủ tiền thì ông đã giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông Q bà P nên phần diện tích của bà T còn dư ra tại thời điểm mua bán là nằm ở vị trí giữa diện tích ông bán cho vợ chồng ông Q bà P với bà T bán cho vợ chồng ông Q bà P không phải ở vị trí giáp với đất của bà M1, ông D theo hiện trạng hiện nay. Còn việc trong giấy chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Q bà P ngày 14/02/2006 có hướng Bắc giáp ông Q là do sự nhầm lẫn khi viết giấy, còn các nội dung khác đều đúng. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 14/02/2006 giữa nguyên đơn với vợ chồng tôi thì tôi không có ý kiến gì vì đất chúng tôi đã bán từ lâu cho họ, hai bên đã nhận đủ tiền và giao đất như giấy mua bán nên hiện tôi không còn liên quan gì. Tôi từ chối tham gia tố tụng đến Tòa án làm việc.

*** Ông Phạm Văn D trình bày:**

Ông công nhận năm 2001 vợ chồng ông cùng với ông Nguyễn Ngọc M có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L diện tích đất là 13m ngang theo mặt đường Tỉnh lộ 8, như ông M đã trình bày, phần đất của ông nhận chuyển nhượng là 8m tính từ hướng Nam giáp đường đi vào khu 500 nay là đường thôn 6 xã CS đến hướng Bắc. Ông đã xây nhà hết 7,7m còn lại 0,3m. Phần diện tích của ông M là 5m tính từ phần đất ông D đến hướng Bắc. Nay các bên khởi kiện thì ông không liên quan đến việc khởi kiện nhưng phần đất của ông tính từ móng nhà còn 30cm, phía dưới ông đã chôn đường ống nhỏ để dẫn nước lên bồn dùng làm nước sinh hoạt, nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật, ông không có chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Ông Giang Văn K, bà Lương Thị H1 trình bày:**

Năm 1995 vợ chồng ông có mua của bà Nguyễn Thị T một lô đất có kích thước vị trí cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường Tỉnh lộ 8 dài 6m; Phía Tây giáp đất ông I bà Đ dài 6m; Phía Bắc giáp đất bà T; Phía Nam khi mua là giáp đất bà T sau này giáp đất ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P. Có chiều dài từ hướng Đông đến hướng Tây là 18m. Sau khi mua ông làm một căn nhà gỗ để sinh sống đến năm 2010 thì xây nhà cấp 4 có móng nhà đã xây hết đất và sử dụng ổn định từ trước đến nay không

có tranh chấp với bà T và vợ chồng ông Q, bà P nên phần diện tích đất bà T bán cho vợ chồng ông Q, bà P được tính từ móng nhà ông cho đến phía Nam dài 14m.

*** Ông Trương Quốc G, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:**

Ông bà là vợ chồng có thuê đất của vợ chồng ông Q, bà P để kinh doanh nhưng giữa các bên không có tranh chấp và liên quan gì đến việc giải quyết vụ án nên ông bà từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Bà Mai Thị Kim H2, ông Phạm Thanh Q trình bày:**

Bà với ông Phạm Thanh Q là vợ chồng. Năm 2000 vợ chồng bà có mua của bà T diện tích đất là chiều ngang 9m, chiều dài 15m có nội dung như giấy mua bán giữa các bên, sau khi mua xong, vợ chồng bà đã xây nhà 02 tầng sinh sống từ đó đến nay. Nay vợ chồng ông Q, bà P tranh chấp với mẹ con bà T và ông Nguyễn Ngọc M thì vợ chồng bà không liên quan, vì diện tích bà mua của bà T đã có ranh giới rõ với hộ liền kề với ông Nguyễn Hữu M với bà Phan Thị Thanh L2 không có tranh chấp. Vợ chồng bà từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Bà Phan Thị Thanh L2, ông Nguyễn Hữu M trình bày:**

Năm 2000, vợ chồng bà có mua của bà Nguyễn Thị T diện tích đất cụ thể như sau: Phía Đông giáp Tinh lộ 8 dài 6m; Phía Tây giáp đất bà Đ ông I dài 6m; Phía Bắc giáp đất ông Phạm Thanh Q, bà Mai Thị Kim H2; Phía Nam giáp đất của ông Ngô Văn N, bà Phan Thị Thanh T3.

Sau khi mua vợ chồng bà đã xây nhà 02 tầng sinh sống từ đó đến nay không có gì tranh chấp với các hộ liền kề, nay các bên khởi kiện trong vụ án thì vợ chồng tôi không liên quan vì diện tích đất mua đã xây nhà hết và không tranh chấp với ai.

*** Bà Phan Thị Thanh T3 trình bày:**

Tôi với ông Ngô Văn N là vợ chồng, năm 2000 có mua của bà Nguyễn Thị T diện tích đất 5m x 15m có vị trí như sau:

Phía Đông giáp Tinh lộ 8 dài 5m; Phía Tây giáp đất bà Đ, ông I dài 5m; Phía Bắc giáp với đất vợ chồng ông M, bà L2; Phía Nam giáp đất bà T.

Chúng tôi đã nhận đủ diện tích đất mua của bà T, không có tranh chấp với các hộ liền kề nên không liên quan đến việc kiện giữa vợ chồng ông Q và bà P với mẹ con bà T nên tôi từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, còn chồng tôi là ông N hiện không có mặt tại xã CS, tôi cam kết sẽ giao giấy triệu tập của Tòa án cho chồng tôi.

*** Đại diện công Ty cà phê EP trình bày:**

Trước đây bà Nguyễn Thị T là công nhân Nông trường cà phê EP (sau này đổi thành Công ty cà phê EP) nên được hợp đồng sử dụng đất theo chế độ chung của Nông trường. Diện tích này nông trường chỉ hợp đồng với bà T còn các con bà T không liên quan. Trong quá trình sử dụng bà T có chuyển nhượng

cho ông Giang Văn K, ông Lê Văn L, sau này ông L chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn D, ông Nguyễn Ngọc M. Các hợp đồng chuyển nhượng này đều thông qua Nông trường, được Nông trường đồng ý và làm hợp đồng sử dụng đất với ông L, ông K, ông M. Năm 2002 Công ty cà phê bàn giao đất cho chính quyền địa phương theo Quyết định số 4067/QĐ ngày 27/12/2001 trong đó có 5,7ha đất thổ cư thuộc đội 2 nông trường cho UBND xã CS quản lý theo biên bản bàn giao đất thực địa ngày 17/10/2001 trong đó có thửa đất 168 tờ bản đồ số 16 của bà Nguyễn Thị T.

*** Đại diện theo ủy quyền của UBND xã CS trình bày:**

Việc Ủy ban nhân dân xã CS xét duyệt, đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 được căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà T, anh T1, được thực hiện theo chủ trương, thủ tục chung, đúng quy định của pháp luật. Thửa đất 168, tờ bản đồ số 16, diện tích 1050 m² bà T, anh T1 được cấp có diện tích đất bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà P và diện tích đất ông M, bà T3 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà P.

*** Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C trình bày:**

Việc Ủy ban nhân huyện C cấp GCNQSDĐ số BA 932 560 đối với thửa đất 168, tờ bản đồ số 16, diện tích 1050 m² cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 được căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà T, anh T1, được thực hiện đúng quy trình, quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Qua công tác kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì không có thửa đất 168a theo Hợp đồng sử dụng đất số D₂080°.

*** Kết quả xem xét thẩm định, định giá và kết quả đo đạc thể hiện:**

Phần diện tích đất thực tế vợ chồng ông Q, bà P hiện đang sử dụng sau khi mua của mẹ con bà T có kích thước cụ thể như sau:

Phía Đông giáp Tỉnh lộ 8 dài 14m; Phía Tây giáp đất bà Đ, ông I dài 14m
Phía Bắc giáp với đất ông Giang Văn K dài 17,78m; Phía Nam giáp đất bà T đang tranh chấp và đất ông M bán cho vợ chồng ông Q, bà P dài 18,84m. Vậy diện tích vợ chồng ông Q, bà P đang sử dụng là 255m², lớn hơn diện tích theo hợp đồng là 38m²

Phần diện tích đất thực tế vợ chồng ông Q, bà P mua của vợ chồng ông M, bà T3 có kích thước, vị trí cụ thể như sau: Phía Đông giáp Tỉnh lộ 8 dài 5m; Phía Tây giáp đất bà Đ, ông I dài 5m; Phía Bắc giáp với đất ông Q, bà P mua của bà T dài 18,84m; Phía Nam giáp đất bà T đang tranh chấp và đất ông M bán cho vợ chồng ông Q, bà P dài 18,84m, diện tích 90.9m²

Phần diện tích đất bà T đang tranh chấp giữa 2 phần đất vợ chồng ông Q,

bà P mua là:

Phía Đông giáp Tỉnh lộ 8 dài 0,95m; Phía Tây giáp đất bà Đ, ông I dài 0,05m; Phía Bắc giáp với đất ông Q, bà P dài 18,84m; Phía Nam giáp đất ông M bán cho vợ chồng ông Q, bà P dài 18,84m, diện tích 9.42 m²; giá đất theo thị trường 01m ngang theo mặt đường tỉnh lộ 8 là 130.000.000đ; giá đất nông nghiệp theo giá nhà nước là 35.000đ/01 m². Toàn bộ diện tích đất này về phía Tây đều giáp đất bà Đ, ông I được ngăn cách bằng hàng rào lưới B40 cao 1,6m do bà Đ rào từ lâu để làm ranh giới.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2019/DSST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 107; Điều 122; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003.

- Áp dụng Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 được lập bởi bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 với ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P.

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P được sử dụng diện tích đất cụ thể như sau:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 8; Phía Tây giáp đất ông I, bà Đ; Phía Nam giáp ông M, phía Bắc giáp ông K; Chiều rộng 14 m, chiều dài 15,5m, diện tích 217m². Trong đó 60m² là đất ở và 157m² đất nông nghiệp và 38m² là đất của bà T dư ra theo hợp đồng chuyển nhượng

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất thổ cư được lập bởi ông Nguyễn Ngọc M và bà Đỗ Thị Phương T3 với ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P ngày 14/02/2006.

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P được sử dụng diện tích đất cụ thể như sau:

Diện tích 90,9m² trong đó chiều rộng theo mặt đường tỉnh lộ 8 trước sau 5m, chiều dài là 18,84m có vị trí phía Đông giáp tỉnh lộ 8; Phía Tây giáp đất bà Đ, ông I; Phía Nam giáp đất ông D và M1, phía Bắc giáp ông Q; Trong đó 60m² là đất ở và còn lại là đất nông nghiệp và 9,42m² đất nông nghiệp của bà T

nằm giữa 02 diện tích đất của vợ chồng ông Q bà P mua của mẹ con bà T và vợ chồng ông M bà T3.

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 66.330.000 đồng.

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/8/2019, nguyên đơn ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện VKSND 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: Qua phân tích đánh giá 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 đương sự đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P, Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar xét xử lại từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P, HĐXX xét thấy:

[2.1]. Về tố tụng:

Tại Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 10/2019/QĐ-SCBSBA, ngày 05/8/2019 của TAND huyện CưM'Gar (trong hồ sơ vụ án) tại dòng thứ 9 từ trên xuống trang số 1 có nội dung: “... Bản án số 31/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar ...”

Tuy nhiên Quyết định sửa chữa bổ sung bản án mà ông Q bà P nhận được cung cấp cho Tòa án thì tại dòng thứ 9 từ trên xuống trang số 1 lại có nội dung: “... Bản án số 31/2019/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar ...”

Tại trang số 2 dòng thứ 5 từ trên xuống của Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 10/2019/QĐ-SCBSBA, ngày 05/8/2019 của TAND huyện CưM'Gar (trong hồ sơ vụ án) có nội dung: “Sửa chữa, bổ sung Bản án số 31/2019/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar ...” là đã đính chính chưa đúng ngày xét xử vụ án.

Tại trang số 2 dòng thứ 7 từ trên xuống của Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 10/2019/QĐ-SCBSBA, ngày 05/8/2019 của TAND huyện CưM'Gar (trong hồ sơ vụ án) có nội dung: “Tại dòng 1,2 trang 13 của Bản án đã ghi: Ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 33.398.000 đồng”. Nay sửa chữa, bổ sung như sau: Ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 66.330.000 đồng”

Tuy nhiên tại dòng 1, 2 trang 13 từ dưới lên trong Bản án số 31/2019/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar lại không có nội dung như trên. Đáng lý cấp sơ thẩm phải đính chính tại dòng 3, 4 dưới lên trang 12 của Bản án mới đúng. Ngoài ra bản án mà ông Q, bà P nhận được nội dung đính chính lại ở dòng 1, 2 trang số 12. Như vậy việc sửa chữa bổ sung của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm khoản 1 Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự .

Bà Nguyễn Thị T là bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 66.330.000 đồng là không đúng, vi phạm Điều 200 BLTTDS.

Mặt khác, nhiều bản tự khai, biên bản lấy lời khai của đương sự không có xác nhận của Thẩm phán, không có chữ ký của thư ký, không đóng dấu cơ quan là câu trả không đúng quy định.

[2.2]. Về nội dung

Về diện tích đất thực tế vợ chồng ông Q, bà P đang sử dụng lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T trong hợp đồng chuyển nhượng là 38m², lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông M bà T3 là 9,42m². Theo

nếu vị trí tiếp giáp trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, thì phần đất dư thừa sẽ nằm giữa ranh giới 2 lô đất ông Q bà P nhận chuyển nhượng của bà T và nhận chuyển nhượng của ông M, bà T3. Thực tế khi chuyển nhượng các bên đã xác định tứ cận của lô đất, không ai để lại một phần diện tích đất như vậy. Nên HĐXX thấy rằng, cấp sơ thẩm nhận định đây là phần đất dư thừa so với hợp đồng chuyển nhượng và thuộc quyền sử dụng của bà T, buộc vợ chồng ông Q, bà P phải trả lại phần đất này theo giá trị bằng tiền cho bà T là chưa hợp lý, không đúng với thực tế với việc chuyển nhượng.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q, bà P với mẹ con bà T và với vợ chồng ông M, bà T3 thì giữa các bên đã chuyển nhượng diện tích đất thổ cư bao nhiêu và diện tích đất nông nghiệp bao nhiêu?

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và điều tra xác minh chưa cụ thể, chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do đó cần chấp nhận kháng cáo của ông Q bà P hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CưM'Gar giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

[3] Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo hủy bản án sơ thẩm nên ông Q, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Q bà P - Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DSST ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác tại cấp sơ thẩm sẽ được giải quyết khi vụ án thụ lý lại.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, ông Q bà P được nhận lại số tiền 600.000 đồng mà bà Phan Thị L đã nộp

thay tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0014155 ngày 06/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Cư M'Gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Công TTĐT TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân