

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 99/2023/DSPT

Ngày 23/02/2023

V/v Yêu cầu tuyên bố HĐCNQSD
đất vô hiệu và xử lý hậu quả hợp
đồng vô hiệu.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Lưu Thị Thu Hường;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên - Thư ký;

- Đại diện VKSND Đắk Lắk: bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 23/02/2023 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 300/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu*”, do có kháng cáo của đại diện theo ủy quyền bị đơn, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H, cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành N, địa chỉ: A, TP BMT, Đắk Lắk. Bà H, ông N có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị P, địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt tại phiên tòa;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Trọng H, địa chỉ: M, TP BMT, Đắk Lắk: Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hoàng Phước L và bà Nguyễn Thị Kim X, địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk: Ông L có mặt, bà X vắng mặt tại phiên tòa;

- Ban tự quản thôn PT: Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh C - Trưởng thôn: Vắng mặt tại phiên tòa ;

- Ủy ban nhân dân xã E: Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến D - Chủ tịch. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P – Công chức địa chính: Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Năm 2019 nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn 02 thửa đất:

- Thừa thứ nhất: Số 286 (tờ bản đồ số 14, diện tích 220m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 195498 ngày 16/5/2012) đã nhận đủ tiền 02 tỷ đồng, đã đăng ký biến động, đã bàn giao đất, tài sản trên đất cho bị đơn quản lý, sử dụng. Nguyên đơn không có yêu cầu gì về thừa đất này.

- Thừa đất thứ hai: Chiều ngang 11m, dài 30m, với diện tích 330m² tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất đường liên thôn 11m, phía Tây giáp thửa đất 286 cạnh dài 11m, phía Nam giáp đất ông Hoàng Phước L cạnh dài 30m, phía Bắc giáp đường liên thôn cạnh dài 30m. Ngày 08/8/2019, nguyên đơn viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn

Về nguồn gốc thửa đất thứ hai này như sau: Năm 2015 nguyên đơn nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của vợ chồng ông Hoàng Phước L và bà Nguyễn Thị Kim X. Thửa đất này nằm trong thửa đất số 492 và số 493 (tờ bản đồ số 14, có diện tích 540m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 701205 ngày 08/6/2007 cấp cho ông L, bà X). Do chuyển nhượng bằng giấy viết tay nên ông L, bà X vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặc dù chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà H nhưng ngày 08/8/2019 các bên gồm vợ chồng ông T, bà H, vợ chồng ông L, bà X và bà P thỏa thuận ông T, bà H chuyển nhượng diện tích đất 330m² có tứ cận như trên cho bà P. Bà P là người thực hiện làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng bao gồm việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, sau đó tách thửa và làm thủ tục sang tên cho bà P; còn việc chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích bao nhiêu là do bà P.

Giá chuyển nhượng diện tích đất 330m² nêu trên giữa vợ chồng ông T, bà H với bà P là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận trừ số tiền 80.000.000 đồng để làm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại bà P phải trả cho bà H, ông T là 320.000.000 đồng.

Sau khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H, ông T (được sự đồng ý của vợ chồng ông L, bà X) đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L, bà X cho bà P để bà P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Bà P đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 100m² đất nông nghiệp sang đất ở. Tuy nhiên, bên mua chưa giao tiền cho bên bán; bên bán chưa bàn giao đất cho bên mua; hai bên chưa thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Sau khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 100m² đất nói trên, bà P không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Vì vậy, ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy bán đất ngày 08/8/2019 đối với diện tích đất 330m².

+ Buộc bà Đỗ Thị P phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 701205 do Ủy ban nhân dân huyện KP cấp ngày 08/6/2007 cho ông Hoàng Phước L, bà Nguyễn Thị Kim X.

+ Đối với số tiền 129.174.000 đồng là số tiền chuyển mục đích sử dụng đất, ông T, bà H đồng ý thanh toán lại cho bà Đỗ Thị P theo đúng số tiền đã nộp vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo thuế của cơ quan quản lý thuế.

Về lỗi của các bên thì ông T, bà H nhận thấy: Cả 02 bên đều có lỗi như nhau trong việc biết rõ quyền sử dụng đất đang đứng tên ông L, bà X nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng. Phía bà P là người có lỗi trong việc không thực hiện đúng thỏa thuận trong giấy bán đất về việc thanh toán số tiền 320.000.000 đồng cho ông T, bà H cũng như không thực hiện thủ tục sang tên, hoàn tất việc chuyển nhượng trước ngày 10/9/2019. Tuy nhiên, do bà P chưa giao tiền và vợ chồng ông T, bà H chưa giao đất cho bà P nên trách nhiệm bồi thường thiệt hại là không có.

Ngoài ra phía ông T, bà H cũng xác định rõ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung trên là những nội dung trực tiếp liên quan đến giao dịch giữa các bên trong hợp đồng. Đối với việc con đường thôn rộng 2m có bị chiếm dụng, lấn chiếm hay không và việc thửa đất 286 của bà P cùng căn nhà trên đất có lấn sang đất của bà H, ông T và ông L, bà X hay không là những sự việc đã tồn tại rất lâu, từ trước khi các bên giao dịch mua bán đất nên ông T, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với giấy đặt cọc bán đất ngày 09/5/2019 giữa vợ chồng ông T, bà H với bà Đỗ Thị P do ông Trần Trọng Hùng cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm là độc lập, không liên quan đến giấy mua bán đất ngày 08/8/2019 giữa bên mua là vợ chồng ông T, bà H, bên bán là bà P và bên thứ ba là vợ chồng ông L, bà X. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với giấy đặt cọc bán đất này, vì vậy đề nghị Tòa án không xem xét giấy đặt cọc bán đất ngày 09/5/2019.

2. Bị đơn trình bày:

Ngày 09/5/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị P 01 lô đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể: Chiều rộng mặt đường Quốc lộ 26 là 11m x chiều dài 50m = 550m²; địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn.

Hai bên thỏa thuận bà Đỗ Thị P có trách nhiệm làm các thủ tục để sang tên thửa đất trên từ vợ chồng ông T, bà H sang cho bà P theo quy định pháp luật. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Bà P đã đặt cọc và thanh toán cho vợ chồng ông T bà H tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Theo giấy đặt cọc bán đất ngày 09/5/2019 mà ông Trần Trọng Hùng đã giao nộp tại phiên tòa sơ thẩm; giấy mua bán đất ngày 08/8/2019 là sự kế thừa giấy đặt cọc bán đất này.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T, bà H đang thế chấp tại ngân hàng nên ngày 15/5/2019, bà P và vợ chồng ông T, bà H đã mang tiền đến ngân hàng để trả nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục sang tên cho bà P. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 195498 do Ủy ban nhân dân huyện KP cấp ngày 16/5/2012 đứng tên vợ chồng ông T, bà H tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 14 thì bà P phát hiện ra diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 220m², không đúng với nội dung nêu trong giấy đặt cọc bán đất ngày 09/5/2019 với nội dung chuyển

nhượng 550m². Vì vậy bà P hỏi vợ chồng ông T, bà H diện tích đất còn thiếu thì ông T, bà H có trả lời rằng diện tích đất còn thiếu 330m² do vợ chồng ông T, bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà X vào năm 2015, chưa làm thủ tục snag tên cho vợ chồng ông T, bà H; diện tích này chưa tách thửa nên vẫn đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà X; nếu bà P tiếp tục mua thì vợ chồng ông T, bà H có trách nhiệm nói với vợ chồng ông L, bà X làm thủ tục snag tên trực tiếp từ vợ chồng ông L, bà X sang cho bà P. Do đã lỡ giao 02 tỉ đồng cho vợ chồng ông T, bà H nên bà P buộc phải đồng ý mua vì nếu không mua sẽ không lấy lại được tiền cọc. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng như sau:

1. Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 14, diện tích 220m² và tài sản trên đất đã được Ủy ban nhân dân huyện KP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 195498 ngày 16/5/2012 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H có giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng (một tỉ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà P đã thanh toán đủ tiền và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP làm thủ tục đăng ký biến động sang tên bà Đỗ Thị P ngày 06/6/2019 theo quy định pháp luật.

2. Đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 14, diện tích 30m x 11m = 330m² nằm trong diện tích 540m² đất đã được Ủy ban nhân dân huyện KP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 701205 ngày 08/6/2007 cho hộ ông Hoàng Phước L, bà Nguyễn Thị Kim X thì hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Bà P đã thanh toán được cho ông T, bà H 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng, trong đó 80.000.000 đồng giao không có giấy biên nhận). Ngoài ra tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất và các loại thuế, phí sang nhượng thì vợ chồng ông T, bà H chịu. Tuy nhiên để giảm thuế thì hai bên thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng trong giấy bán đất lập ngày 08/8/2019 là 400.000.000 đồng và bà P có nghĩa vụ thanh toán 320.000.000 đồng cho ông T, bà H sau khi bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 11/9/2019 bà P yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP làm thủ tục đo đạc, trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất nêu trên để các bên lập hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên cho bà P thì bà P phát hiện ra lô đất trên mà vợ chồng ông T, bà H snag nhượng cho bà P bị thiếu khoảng 165m² đất (không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà H được cấp) nên bà P không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp đủ 330m² theo như thỏa thuận.

Nay ông T, bà H khởi kiện, ý kiến của bà P như sau:

Bà Đỗ Thị P không đồng ý với toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của ông T, bà H về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/8/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vì lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông T, bà H do không giao đủ đất cho bà P, bà P không có lỗi.

Bà P yêu cầu vợ chồng ông T, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đủ 330m² đất (có diện tích thực tế là 328,2m²) cho bà P; trong đó 248,8m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 78,4m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P sẽ có trách nhiệm trả đủ cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 320.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Quá trình giải quyết vụ án, bà P có ý kiến nếu nguyên đơn không giao đủ đất thì bà P chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 100.000.000 đồng đối với diện tích đất 78,4m². Diện tích này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà X nên tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Trọng Hùng thay đổi ý kiến trên và chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 98.000.000 đồng tương ứng với diện tích đất 78,4m² nếu nguyên đơn không giao đủ đất cho bà P.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Ông L, bà X trình bày:** Vào ngày 30/5/2015 vợ chồng ông L, bà X có chuyển nhượng, 01 lô đất có diện tích 330m² (ngang 11m và chiều dài 30m) cho bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn T; giá chuyển nhượng là 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng), vợ chồng ông L, bà H đã nhận số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại 15.000.000 đồng hai bên tự thỏa thuận với nhau. Khi chuyển nhượng, vợ chồng ông L, bà X với vợ chồng bà H, ông T có xác lập văn bản là giấy sang nhượng đất đề ngày 30/5/2015 (giấy viết tay không có công chứng, chứng thực); vợ chồng ông L, bà X ký ở phía dưới người bán và vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn T ký ở phía dưới người mua.

Diện tích đất mà vợ chồng ông T và bà H khởi kiện là của vợ chồng ông L, bà X; nguồn gốc là do bố ông L là ông Hoàng Phước T1 tặng cho vợ chồng ông L, bà X vào năm 2005 với tổng diện tích là 540m² tọa lạc tại thôn PT, xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Lúc vợ chồng ông L, bà X chuyển nhượng diện tích trên cho bà H, ông T thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 701205, thửa đất số 287, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện KP cấp ngày 08/6/2007 tổng diện tích là 540m² đứng tên Hoàng Phước L. Tuy nhiên vợ chồng ông L, bà X và vợ chồng ông T, bà H chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/8/2019 vợ chồng ông L, bà X có biết việc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị P có xác lập giấy bán đất.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông L, bà X nên vợ chồng ông L, bà X có ký vào bên bán đất, chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Bà Đỗ Thị P đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm. Do vợ chồng ông L, bà X đã chuyển nhượng diện tích trên cho bà H, ông T và đã bàn giao giấy chứng nhận đất trên cho bà H để làm thủ tục sang quyền sử dụng nên vợ chồng ông L, bà X đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị P phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, sau đó bà H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông L, bà X.

Hiện nay bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 08/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H với bà Đỗ Thị P và giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng, thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật

- Ủy ban nhân dân xã E trình bày:

Năm 2005, Ủy ban nhân dân xã E nhận được tờ trình của ban tự quản thôn PT, xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, nội dung thể hiện: Ban tự quản thôn PT đề nghị Ủy ban nhân dân xã E cấp kinh phí để xây dựng hội trường thôn PT để làm

nơi sinh hoạt, hội họp cho bà con trong thôn. Do không có kinh phí và xét thấy việc xây dựng hội trường thôn PT để cho bà con trong thôn có nơi họp là chính đáng nên Lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã E nhiệm kỳ lúc bấy giờ đã đồng ý cho Ban tự quản thôn PT tổ chức họp dân để lấy ý kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với con đường liên thôn thuộc tổ 2, thôn PT để lấy tiền xây dựng hội trường.

Ban tự quản thôn đã tiến hành họp dân lấy ý kiến, tại buổi họp có lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã E tham dự, còn họp vào ngày tháng năm nào thì hiện nay Ủy ban nhân dân xã E không có văn bản lưu trữ nên không xác định được.

Kết quả cuộc họp thể hiện 100% bà con trong thôn thống nhất ý kiến: Con đường liên thôn đi vào tổ 2, thuộc thôn PT là con đường tự phát, dân không có nhu cầu đi lại trên con đường này nên đề nghị Ủy ban nhân dân xã E và Ban tự quản thôn PT bán để lấy kinh phí xây dựng hội trường.

Sau cuộc họp, Ủy ban nhân dân xã đã chỉ đạo ban tự quản thôn PT, xã E bán con đường này. Ông Khanh là người có nhu cầu mua nên Ban tự quản thôn PT đã bán con đường trên cho ông Khanh. Con đường có chiều rộng 2 mét, chiều dài khoảng 60 mét tiếp giáp với hành lang an toàn Quốc lộ 26 ra phía sau tiếp giáp với đường bê tông. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Số tiền này ban tự quản thôn đã xây hội trường thôn PT, xã E. Diện tích đất này Ủy ban nhân dân xã E đã giao cho ông Khanh sử dụng từ năm 2005 nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi chuyển nhượng các bên có xác lập hợp đồng, tuy nhiên do thời gian đã lâu, cán bộ địa chính thay đổi nhiều người nên Ủy ban nhân dân xã đã cho cán bộ lục tìm hồ sơ chuyển nhượng con đường này nhưng chưa tìm được.

Sau khi sử dụng một thời gian, ông Khanh bán cho bà H và ông Khanh đi khỏi địa phương, không sinh sống tại thôn PT, xã E nữa. Hiện nay các bên tranh chấp như thế nào thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ban tự quản thôn PT trình bày:

Năm 2005, ban tự quản thôn PT, xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk làm tờ trình gửi Ủy ban nhân dân xã E cấp kinh phí để xây dựng hội trường thôn PT để làm nơi sinh hoạt, hội họp cho bà con trong thôn và đã được Lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã E nhiệm kỳ lúc bấy giờ đã đồng ý cho Ban tự quản thôn PT tổ chức họp dân để lấy ý kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với con đường liên thôn thuộc tổ 2, thôn PT để lấy tiền xây dựng hội trường.

Để thực hiện chủ trương của xã, Ban tự quản thôn PT đã tiến hành họp dân lấy ý kiến, tại buổi họp có lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã E tham dự. Kết quả cuộc họp thể hiện 100% bà con trong thôn thống nhất ý kiến: Con đường liên thôn đi vào tổ 2, thuộc thôn PT là con đường tự phát, dân không có nhu cầu đi lại trên con đường này nên đề nghị Ủy ban nhân dân xã E và Ban tự quản thôn PT bán để lấy kinh phí xây dựng hội trường. Sau cuộc họp, Ủy ban nhân dân xã đã chỉ đạo ban tự quản thôn PT, xã E bán con đường này. Ông Khanh là người có nhu cầu mua nên Ban tự quản thôn PT đã bán con đường trên cho ông Khanh. Con đường có chiều rộng 2 mét, chiều dài khoảng 60 mét tiếp giáp với hành lang an toàn Quốc lộ 26 ra phía sau tiếp giáp với đường bê tông. Giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng (Hai

mười lăm triệu đồng). Số tiền này ban tự quản thôn đã xây hội trường thôn PT, xã E. Diện tích đất này Ủy ban nhân dân xã E đã giao cho ông Khanh sử dụng từ năm 2005 nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng các bên có xác lập hợp đồng, tuy nhiên do thời gian đã lâu, cán bộ địa chính thay đổi nhiều người nên Ủy ban nhân dân xã đã cho cán bộ lục tìm hồ sơ chuyển nhượng con đường này nhưng chưa tìm được. Sau khi sử dụng một thời gian, ông Khanh bán cho bà H và ông Khanh đi khỏi địa phương, không sinh sống tại thôn PT, xã E nữa. Hiện nay các bên tranh chấp như thế nào thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228 và Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Áp dụng Điều 116; điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 123; Khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2019 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H và vợ chồng ông Hoàng Phước L, bà Nguyễn Thị Kim X và bà Đỗ Thị P vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H chưa giao 330m² đất cho bà Đỗ Thị P quản lý sử dụng trên thực địa, bà Đỗ Thị P chưa giao số tiền 320.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H nên Hội đồng xét xử không tuyên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

- Buộc bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho bà Đỗ Thị P số tiền 129.174.000 đồng.

- Buộc bà Đỗ Thị P phải trả lại cho ông Hoàng Phước L, bà Nguyễn Thị Kim X bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI - 701205 ngày 08/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện KP cấp đứng tên người sử dụng đất là ông Hoàng Phước L, sinh năm 1977 Số CMND 240585567 và bà Nguyễn Thị Kim X trú tại xã E, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 14, diện tích 220m², đất đã được UBND huyện KP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI - 195498 đứng tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H ngày 16/5/2012. Thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị P vào ngày 06/6/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 330m² ông Hoàng Phước L và bà Nguyễn Thị Kim X chuyển nhượng cho bà Trần Thị H ông Nguyễn Văn T vào năm 2015 các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết nên tòa án không đề cập giải quyết trong bản án này. Nếu có phát sinh tranh chấp thì được giải quyết bằng

một vụ án dân sự khác khi các bên đương sự làm đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 05/10/2022 bị đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu của bị đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai, lời trình bày như tại cấp sơ thẩm đã khai, đã trình bày, không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào mới, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên các lời trình bày, lời khai tại cấp sơ thẩm. Cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới xuất trình cho Hội đồng xét xử xem xét là bản chính “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan – ông L giữ nguyên các lời trình bày, lời khai tại cấp sơ thẩm, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án đã thu thập được tại cấp sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ này đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày, tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày, tranh luận của các bên của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn được nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm:

- Tại cấp sơ thẩm chưa thu thập bản gốc 03 tài liệu, chứng cứ liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, là: “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 30/5/2015, “*Giấy đặt cọc bán đất lập*” ngày 09/05/2019 và “*Giấy bán đất*” đề ngày 8/8/2019. Trong hồ sơ vụ án, 03 tài liệu, chứng cứ chỉ là

bản photocopy. Các tài liệu, chứng cứ là bản photocopy nên chưa đủ cơ sở pháp lý để Tòa án xác định, đánh giá chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95, Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời để các bên đương sự thực hiện nghĩa vụ khi giao nộp tài liệu chứng cứ quy định tại khoản 5 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại cấp sơ thẩm chưa xem xét, làm rõ để giải quyết triệt để yêu cầu của bị đơn. Cụ thể như sau: Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn đã nhiều lần khai, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ, công nhận giá trị pháp lý... của “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/05/2019 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn nộp bản chính tài liệu, chứng cứ này, không làm rõ các yêu cầu của bị đơn đối với tài liệu, chứng cứ này... Nếu yêu cầu của bị đơn đủ điều kiện thụ lý yêu cầu phản tố thì phải thụ lý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi thụ lý, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét, quyết định các yêu cầu này thì mới đảm bảo giải quyết vụ án khách quan, toàn diện, đầy đủ, đảm bảo giải quyết tất cả các yêu cầu của các bên đương sự trong vụ án.

2. Về nội dung:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận có ký, thực hiện “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 9/5/2019 với bị đơn, và cho rằng đây là giao dịch dân sự đầu tiên giữa hai bên nhưng đã thực hiện xong đối với thửa đất số 286.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng: “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 9/5/2019 là hợp đồng chính, đầu tiên của việc giao dịch chuyển nhượng đất. “*Giấy bán đất*” đề ngày 8/8/2019 là việc kế thừa hợp đồng chính nói trên, là cơ sở để các bên tiếp tục thực hiện nội dung chính đã thỏa thuận trong hợp đồng chính nói trên. Lời khai này của bị đơn là có cơ sở thực tế và căn cứ pháp lý để chấp nhận vì những lý do sau đây:

+ Xét nội dung “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019 có nội dung chính là nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận xong việc chuyển nhượng diện tích đất là: “*Chiều rộng mặt đường QL 26 là 11m X chiều dài 50m với số tiền là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ tư đồng), tiền đặt cọc là 200 triệu đồng, số còn lại khi nào công chứng thanh toán đủ*”. Tiêu đề là “*Giấy đặt cọc bán đất*” nhưng thực chất có nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Việc thanh toán tiền trong “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019 thể hiện trong chính phần dưới ghi cụ thể trong giấy này như sau: Việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên vào ngày 09/5/2019 là 200 triệu đồng, ngày 15/5/2019 giao tiếp số tiền 500 triệu đồng, ngày 04/6/2019 giao tiếp số tiền 300 triệu đồng, ngày 08/6/2019 giao tiếp số tiền 01 tỷ đồng. Như vậy nguyên đơn đã nhận tổng số tiền trên “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019 là 02 tỷ đồng, những lần nhận tiền này đều có ký xác nhận của nguyên đơn trong giấy này. Còn 400 triệu đồng bị đơn khai đã đưa cho nguyên đơn 80 triệu đồng nhưng không có viết giấy nhận tiền, do vậy bị đơn khai còn nợ lại nguyên đơn 320 triệu đồng theo hợp đồng nói trên.

+ Kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 05/5/2022 (BL 133-140) và Kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND xã E này

26/10/2021 (BL 123-124) đã xác định: Hiện nay bị đơn đã quản lý, sử dụng đúng diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên theo đúng thỏa thuận tại “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019: “*Chiều rộng mặt đường QL 26 là 11m X chiều dài 50m*”.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định rằng: Do nhận thức pháp luật về việc thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn hạn chế, nhưng về mặt ý thức chủ quan, nguyên đơn đã thể hiện ý chí chủ quan của mình, đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất: “*Chiều rộng mặt đường QL 26 là 11m X chiều dài 50m*”, với giá 2,4 tỷ đồng, đã nhận được 02 tỷ đồng. Cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bị đơn đã quản lý, sử dụng diện tích đất theo thỏa thuận nói trên. Trong diện tích đất này, có diện tích đất thể hiện trong “*Giấy bán đất*” đề ngày 8/8/2019.

- Cấp sơ thẩm cho rằng: Do việc chuyển nhượng dựa trên “*Giấy bán đất*” đề ngày 8/8/2019 chỉ là giấy viết tay, nguyên đơn chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa giao tiền, chưa giao đất và tài sản trên đất... do vậy hai bên đã vi phạm pháp luật đất đai và pháp luật công chứng, chứng thực về điều kiện để các bên thực hiện quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, cấp sơ thẩm xác định các đương sự đã vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 về việc cấm giao dịch dân sự khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố “*Giấy bán đất*” đề ngày 8/8/2019 vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tuyên bố nói trên mà không xem xét tổng thể mối quan hệ giữa “*Giấy bán đất*” đề ngày 8/8/2019 với các tài liệu, chứng cứ khác có trong vụ án, đặc biệt là mối quan hệ với “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019 là không chính xác, gây thiệt hại cho quyền lợi chính đáng của bị đơn. Bởi vì, diện tích đất bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn trong “*Giấy đặt cọc bán đất*” lập ngày 09/5/2019 nằm một phần trong thửa đất số 286 và một phần nằm trong thửa đất số 287 cũ, phần này đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 701205 ngày 08/6/2007 (Theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP lập ngày 16/7/2019 và Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc lập ngày 29/5/2021). Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông L, bà X tiếp tục đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn diện tích đất nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã nhận 02 tỷ đồng/2,4 tỷ đồng, chiếm 2/3 tổng số tiền phải thanh toán. Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 những giao dịch vi phạm về hình thức nhưng đã thanh toán đạt 2/3 nghĩa vụ thì được Tòa án xem xét công nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy: Tại cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, nhiều nội dung của vụ án liên quan đến yêu cầu của bị đơn chưa được làm rõ, dẫn tới việc giải quyết vụ án chưa đầy đủ, khách quan, toàn diện... nhưng cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì vậy đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Những thiếu sót này tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục, sửa chữa được.

Vì những lý do nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Trần Trọng Hùng;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Dân sự sơ thẩm: Được quyết định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Đỗ Thị P 300.000 đồng theo Biên lai số 0016470 ngày 07/10/2022 tại Chi cục THADS huyện KP.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- CCTHADS huyện KP;
- Đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Duy Phương