

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 21/2022/DS-PT

Ngày 26-4-2022

V/v “*Tranh chấp quyền*

*sử dụng đất, quyền sở hữu*

*tài sản và yêu cầu trả tiền thuê nhà*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

**- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Tiến Dũng

*Các Thẩm phán*

Ông Lê Đình Nam

Ông Giáp Bá Dự

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh G, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021, về tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và yêu cầu trả tiền thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 28 tháng 1 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2021/QĐ-PT ngày 8 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Ông T; địa chỉ: Xã H, huyện C, tỉnh G; tạm trú tại làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G. Có mặt.

**2. Bị đơn:**

- Ông M; địa chỉ: Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G.

- Bà H; cư trú cùng địa chỉ của ông M.

Ông M và bà H có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

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

- Bà N; cư trú cùng địa chỉ của ông T. Có mặt.

- Ông Nh; địa chỉ: Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G.

- Bà Th; cư trú cùng địa chỉ của ông Nh.

Ông Nh và bà Th vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:**

- Nguyên đơn là ông T.

- Bị đơn là ông M.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là ông T trình bày:*

Ngày 25-4-2016, vợ chồng ông Nh, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn thửa đất trồng cây lâu năm số 17a, tờ bản đồ số 73, diện tích 221,5m<sup>2</sup>; đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21-11-2012.

Ngày 27-5-2016, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện Đ xác nhận việc chuyển quyền sử dụng cho họ. Trước khi nhận chuyển nhượng, họ được biết thửa đất này đã được ông Nh, bà Th cho vợ chồng ông M, bà H thuê ở. Ông Nh, bà Th nói khi họ làm xong giấy tờ thì ông M, bà H sẽ giao nhà, đất cho họ; ông M, bà H cũng hứa với họ như vậy. Sau khi họ làm xong giấy tờ sang quyền sử dụng, ông M, bà H không giao nhà đất cho họ, mà tự ý coi nói làm thêm công trình phụ, mái hiên. Họ đã làm đơn trình báo với xã I, nhưng không giải quyết được vì ông M, bà H không đến.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn giao lại thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền trên đất, buộc bị đơn trả tiền thuê nhà 1.200.000 đồng/tháng tính từ ngày 1-6-2016 đến ngày có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực.

*Bị đơn là ông M và bà H trình bày:*

Ngày 28-4-2015, bà Th cùng vợ chồng bị đơn lập giấy cam kết bán nH cấp 4, trên thửa đất 221,5m<sup>2</sup> gồm 6 mét chiều rộng, chiều dài tới đất cao su; tứ cận: Phía Đông giáp đất anh , phía Tây giáp đất anh D1, phía Nam giáp đất cao su Công ty 75, phía Bắc giáp đường liên thôn; thuộc thửa đất số 17a, tờ bản đồ số 73 tại xã I, huyện Đ; đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BM 440077 ngày 21-11-2012 cho ông Nh, bà Th với giá 170.000.000 đồng.

Bị đơn đã đưa trước cho bà Th 50.000.000 đồng, hai bên cam kết tới tháng 11, giao tiếp 50.000.000 đồng; ông Nh, bà Th có trách nhiệm sang tên cho họ, số tiền còn lại sau khi giao nhận bìa đỏ, bị đơn sẽ thanh toán.

Sau khi ký cam kết trên, bà Th bàn giao nhà, nên họ đã bỏ tiền sửa chữa mái nH, sơn lại, tu bổ nH, làm mái vòm, xây dựng nhà nối thêm phòng ngủ, phòng bếp, công trình vệ sinh, đào giếng, xây dựng hàng rào lưới B40 và tường gạch đỏ, làm cửa, cổng kiên cố.... hết 90.000.000 đồng và mở cửa Hng tạp hóa buôn bán, sinh sống ổn định.

Tới hạn, bà Th nói với và H rằng, nay anh mày (*tức ông Nh*) về rồi, mang tiền sang để trả.

Bị đơn mang 70.000.000 đồng đến thì ông Nh la mắng, chửi bới bà Th, dẫn đến sự việc đang dở. Trong khi chờ ông Nh về để công chứng hợp đồng, bà Th nói bị đơn vay thêm cho bà 19.000.000 đồng với lãi suất cao để khi ông Nh về ký hợp đồng rồi sẽ trừ vào tiền mua nhà. Họ đồng ý và đã đưa cho bà Th 19.000.000 đồng.

Như vậy, bà Th đã nhận của bị đơn 69.000.000 đồng.

Do ông Nh, bà Th đánh bạc thua, nên đã cấu kết với ông T, bà N cùng cán bộ các cấp liên quan hợp thức thủ tục giấy tờ, tẩu tán tài sản, nhằm lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bị đơn, mặc dù bị đơn đã mua nhà và có đơn xin ngăn chặn, căn nhà bị đơn mua đang ở sinh sống ổn định, lại bán cho ông T, bà N.

Bị đơn đề nghị xác minh hành vi của bà Th lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Hành vi của ông Nh, ông T, bà N, các ban ngành liên quan đã thông đồng với nhau tạo điều kiện tiếp sức cho bà Th chiếm đoạt tài sản.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 28 tháng 1 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G đã quyết định:*

Áp dụng Điều 158, 163, 164, 166, 169, 288 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông T.
- Buộc ông M và bà H trả lại cho ông T và bà N quyền sử dụng thửa đất số 17a, tờ bản đồ 73 tại làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G (*có tứ cận: phía Đông giáp đường liên xã, dài 6m; phía Tây giáp đất trồng cao su công ty 75, dài 6m; phía Nam giáp đất nH ông T1, dài 37.1m; phía Bắc giáp đất nH ông D1 Tui, dài 36,7m*) và tài sản trên đất là căn nhà xây cấp 4 diện tích 47m<sup>2</sup>.

- Ông T và bà N được quyền sử dụng những tài sản mà ông M và bà H đã xây dựng, sửa chữa, coi nói thêm trên thửa đất số 17a, tờ bản đồ 73 tại Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G gồm 1 giếng đào, 1 hầm rút, 1 cây khế, công trình xây dựng Hng rào và công trình phụ diện tích 35m<sup>2</sup>, mái lợp tôn, rào lưới B40, trong đó có khu vực bếp và khu nhà vệ sinh.

- Ông T và bà N phải thanh toán cho ông M và bà H giá trị của 1 giếng đào, 1 hầm rút, 1 cây khế, công trình xây dựng hàng rào và công trình phụ là 24.200.000 đồng.

- Ông M và bà H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 1 máy bơm nước, 1 bồn chứa nước bằng nhựa có dung tích 700 lít, 1 chân kê bồn nước bằng sắt, mái vòm bên hiên và trước căn nhà xây cấp 4 trên thửa đất 17a, tờ bản đồ 73 tại Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà của ông T.

Ông T có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông M và bà H phải hoàn trả cho ông T 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi Hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 9-2-2021, nguyên đơn là ông T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Hủy một phần bản án sơ thẩm về việc buộc ông phải thanh toán giá trị tài sản cho bị đơn và việc buộc bị đơn tháo dỡ, di dời một số tài sản như máy bơm nước, mái vòm, bồn nước.

- Sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao toàn bộ tài sản trên thửa đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông được quyền sử dụng, sở hữu.

- Không chấp nhận ý kiến yêu cầu của bị đơn.

Ngày 19-2-2021, bị đơn là ông M có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Cơ quan Công an điều tra về hành vi cấu kết để tạo điều kiện cho bà Th lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người kháng cáo giữ kháng cáo.
- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 3-6-2020 (*bút lục số 123 và 124*) thể hiện trên 221,5m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp có “*1 căn nhà cấp 4 diện tích 47 m<sup>2</sup> gồm 1 phòng khách, 2 phòng ngủ, nền láng xi măng, lợp tôn, cửa sắt...*”.

Quá trình giải quyết vụ án, không bên đương sự nào có lời khai về tài sản trên để Tòa án xác định nguồn gốc tài sản và hiện trạng của tài sản.

Tài liệu có tại hồ sơ vụ án có:

- Nội dung đọc được tại văn bản có tiêu đề “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” (*bút lục 99 và 100*) ghi ông Nh, bà Th chuyển nhượng cho ông T, bà N 221,5m<sup>2</sup> đất và ghi “*tài sản gắn liền với đất là: không*”; văn bản của hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ chứng thực ngày 25-4-2016; nội dung đọc được tại “*giấy sang nhượng đất vườn nH ở*” đề ngày 24-4-2016 (*bản photocopy do phía nguyên đơn giao nộp, bút lục 105*) chỉ thể hiện ông Nh, bà Th chuyển nhượng cho ông T, bà N “*tổng diện tích đất là rộng 6 m dài 37,1 m*”.

Như vậy, nội dung đọc được tại hai tài liệu này không thể hiện 2 bên thỏa thuận sự kiện ông Nh, bà Th bán cho ông T, bà N nhà ở hoặc bất kỳ tài sản nào trên thửa đất 221,5m<sup>2</sup> tại xã I, huyện Đ.

- Nội dung đọc được tại văn bản có tiêu đề “*giấy bán nH*” đề ngày 28-4-2015 (*bản photocopy do phía bị đơn giao nộp, bút lục 75*) thể hiện, bà Th bán cho ông M và bà H “*căn nH cấp 4, với diện tích đất là 6m rộng, dài tới cao su, Đông giáp anh K, Nam giáp cao su, Tây giáp anh D1, Bắc giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp đường liên thôn*”.

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ căn nhà “*cấp 4, với diện tích đất là 6m rộng, dài tới cao su*” mà bà Th bán cho bị đơn có phải là căn nhà “*cấp 4 diện tích 47 m<sup>2</sup>*” hay không; không thu thập chứng cứ để làm rõ “*căn nhà cấp 4 diện tích 47 m<sup>2</sup>*” có phải là tài sản do ông Nh, bà Th tạo lập hay là do bị đơn tạo lập hoặc là tài sản có sẵn trên thửa đất đang tranh chấp.

Khi chưa thu thập chứng cứ để làm rõ những vấn đề này, thì việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn “*quyền sử dụng thửa đất số 17a, tờ bản đồ số 73 tại làng N1, xã I, huyện Đ*” và “*tài sản trên đất là căn nH xây cấp 4 diện tích 47m<sup>2</sup>*”, là chưa có căn cứ.

Giả thiết rằng, căn nhà “cấp 4, với diện tích đất là 6m rộng, dài tới cao su” mà bà Th bán cho ông M, bà H chính là “căn nH cấp 4 diện tích 47 m<sup>2</sup>” như nội dung của “*Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ*” do Toà án cấp sơ thẩm lập ngày 3-6-2020 (*bút lục số 123 và 124*), thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ, không đánh giá chứng cứ khi giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; cụ thể là:

- Tham gia tố tụng, bị đơn trình bày, tại thời điểm bị đơn mua nhà của bà Th thì hiện trạng căn nhà cấp 4 nêu trong “*giấy bán nH*” ngày 28-4-2015 (*bút lục số 75*) là “*đã bị hư nát*” và sau khi nhận bàn giao tài sản, bị đơn “*đã bỏ tiền để sửa chữa mái nH, sơn lại, tu bổ nhà...*”.

Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn giao nộp chứng cứ để chứng minh cho lời khai này và có hay không có việc bị đơn “*đã bỏ tiền để sửa chữa mái nhà, sơn lại, tu bổ nhà...*”, nếu có sự việc này thì số tiền mà bị đơn chi phí là bao nhiêu.

Trường hợp lời khai của bị đơn là có cơ sở, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải thẩm định và định giá đối với mái nhà đã sửa chữa và phần tường đã sơn lại...để buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn khi quyết định buộc bị đơn phải giao căn nhà cấp 4, diện tích 47 m<sup>2</sup> (*tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 3-6-2020 chỉ ghi chung chung 1 căn nhà cấp 4 diện tích 47 m<sup>2</sup> gồm 1 phòng khách, 2 phòng ngủ, nền láng xi măng, lợp tôn, cửa sắt...mà không thể hiện sự việc tường nhà có sơn lại hay không, diện tích mái tôn sửa chữa là bao nhiêu mét vuông; dẫn đến, Biên bản định giá ngày 3-6-2020 cũng không thể hiện việc định giá đối với phần “sửa chữa mái nhà, sơn lại, tu bổ nhà...” mà bị đơn đã khai*).

Sự việc này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 3-6-2020 (*bút lục số 123 và 124*) còn thể hiện:

Thửa đất tranh chấp có tứ cận “*Đông giáp đường liên xã, dài 6 m, ranh giới là cổng sắt do ông M xây dựng; Tây giáp đất cao su Công ty 75, ranh giới là một phần tường rào xây gạch, một phần là trụ bê tông rào lưới B40; Nam giáp đất nhà ông T1, ranh giới phía sau là tường rào xây gạch, phía trên có hàng rào lưới B40, ranh giới phía trước giáp đường liên xã là tường rào xây gạch, phía trên có nhà rào sắt của nhà ông T1, dài 37,1 m; Bắc giáp đất nhà ông D1, ranh giới phía sau là tường rào xây gạch không tô trát, cao 1.85 mét, dài 19.7 mét (tường rào do ông D1 và ông M cùng xây dựng, ông D1 thanh toán tiền vật liệu, ông M thanh toán tiền công...*”

Như vậy, vật kiến trúc trên thửa đất đang tranh chấp có các ranh giới đất là các bức tường xây bằng gạch không tô trát, trụ bê tông, rào lưới B40.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông T khai rằng, phần đất và bức tường trên đất là của ông D1 và ông T1; ông D1 và ông T1 mua vật liệu xây tường, còn ông M chỉ thanh toán một ít tiền công.

Toà án cấp sơ thẩm không đưa người có tên là D1 và T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không thu thập chứng cứ để xác định số tiền công xây tường mà ông M chi phí là bao nhiêu, những vật kiến trúc khác nếu không phải do ông M tạo lập thì do ai tạo lập, có thể di dời được hay không, nhưng tại bản án sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm lại đã quyết định

“buộc ông M và bà H trả lại cho ông T và bà N quyền sử dụng thửa đất số 17a, tờ bản đồ 73 tại Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G (có tứ cận: phía Đông giáp đường liên xã, dài 6m; phía Tây giáp đất trồng cao su công ty 75, dài 6m; phía Nam giáp đất nhà ông T1, dài 37.1m; phía Bắc giáp đất nhà ông D1, dài 36,7m) và tài sản trên đất là căn nhà xây cấp 4 diện tích  $47m^2$ ” và “ông T và bà N được quyền sử dụng những tài sản mà ông M và bà H đã xây dựng, sửa chữa, coi nói thêm trên thửa đất số 17a, tờ bản đồ 73 tại Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G gồm 1 giếng đào, 1 hầm rút, 1 cây khế, **công trình xây dựng hàng rào** và công trình phụ diện tích  $35m^2$ , mái lợp tôn, rào lưới B40, trong đó có khu vực bếp và khu nhà vệ sinh”, là chưa có căn cứ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người có tên là D1, T1.

Ngoài ra, vật kiến trúc khác nằm trong chỉ giới xây dựng là “2 cánh cửa sắt có diện tích  $6,16 m^2$ , hai bên cổng có trụ xây gạch, diện tích  $0,77m^2$  có gắn hai khung sắt hàng lưới B40, diện tích  $2,25 m^2$ ” cũng không được Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định, định giá và quyết định ai là người được quyền sở hữu và giải quyết công sức của người tạo lập.

[3] Tại Đơn phản tố đề ngày 2-1-2020 (bút lục số 76-77), Đơn phản tố bổ sung ngày 20-2-2020 (bút lục số 84-87), ông M yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Nh và bà Th với bên nhận chuyển nhượng là ông T và bà N được Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ chứng thực số 11, quyền số 01-2016 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 25-4-2016, vô hiệu.

Tại Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn phản tố số 01/TB-TA ngày 10-2-2020, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông M sửa đổi, bổ sung đơn phản tố gồm bổ sung tên, địa chỉ, nơi cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa đổi về yêu cầu khởi tố hành vi lừa đảo; nộp chứng cứ, tài liệu là “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bàTh với ông T, bà N và Quyết định Hành chính ngày 27-5-2016 mà ông ghi trong đơn phản tố*”.

Ngày 20-2-2020, ông M nộp “Đơn phản tố bổ sung” (bút lục số 84-87); trường hợp ông M không thể nộp chứng cứ, tài liệu là “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bàTh với ông T, bà N và Quyết định hành chính ngày 27-5-2016 mà ông ghi trong đơn phản tố*” thì thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 70 và điểm e khoản 1 Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn phản tố cho ông M với lý do đã được Tòa án “*thông báo sửa chữa, bổ sung nhưng không bổ sung đầy đủ*” tại Thông báo số 03/TB-TA ngày 12-6-2020 (bút lục số 89), là không đúng pháp luật.

Nguyên đơn khởi kiện và xuất trình chứng cứ là văn bản của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nh, bàTh với bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà N được Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ chứng thực và sau đó được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G (Chi nhánh huyện Đ) chỉnh lý thông tin chủ sử dụng đất ngày 27-5-2016 (bút lục số 94) để yêu cầu bị đơn phải trả đất và tài sản trên đất (Đơn khởi kiện, bút lục số 01). Tuy nhiên, giá đất chuyển nhượng ghi trong văn bản của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Nh, bà Th với

bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà N được Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ chứng thực chỉ là 50.000.000 đồng (*mặt sau của bút lục số 100*), nhưng nội dung đọc được tại bản photo-copy của tài liệu có tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất vườn nH ở*” đề ngày 25-4-2016 (*bút lục số 105*) lại thể hiện ông T, bà N mua thửa đất này của ông Nh, bàTh với giá 180.000.000 đồng. Do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử vắng mặt ông Nh, bà Th, không thu thập bản chính của tài liệu có tiêu đề “*Giấy sang nhượng đất vườn nhà ở*” đề ngày 25-4-2016 (*bút lục số 105*), nguyên đơn lại không có lời khai nào về lý do của sự chênh lệch này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà Th với ông T, bà N có che giấu về giá hay không.

- Mặt khác, trên đất chuyển nhượng có nhà ở và tài sản khác, nhưng giữa ông Nh, bàTh với ông T, bà N lại không thỏa thuận nào về mua bán nhà ở và tài sản khác trên đất khi thỏa thuận về chuyển nhượng đất. Khi không có thỏa thuận chuyển nhượng nH ở và tài sản khác trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng để sử dụng một cách bình thường. Vì vậy, trong trường hợp hợp đồng không có vi phạm khác, chỉ riêng việc không có thỏa thuận về nH ở và tài sản gắn liền với đất, thì theo quy định tại điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thể thực hiện được.

- Hơn nữa, trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông T bà N đã biết “*thửa đất đã được vợ chồng ông Nh, bàTh cho ông M và bà H thuê ở*” (*Đơn khởi kiện, bút lục số 01*).

Như vậy, ông M và bà H đang thuê nH của ông Nh, bàTh tại thời điểm ông Nh, bàTh giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, bà N.

Theo quy định tại Điều 451 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì ông Nh bàTh phải thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nH mua bán.

Theo quy định tại điều 486 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì ông Nh và bàTh có nghĩa vụ phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho ông M, bà H; ông M, bà H có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp không được sử dụng tài sản ổn định.

Theo quy định Điều 453 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông T, bà N phải bảo đảm quyền, lợi ích của ông M, bà H như thỏa thuận trong hợp đồng thuê với ông Nh, bàTh khi thời hạn thuê nhà còn hiệu lực.

Như vậy, việc ông T, bà N với ông Nh, bàTh thỏa thuận mua bán tài sản mà ông Nh, bàTh đang cho ông M, bà H thuê là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông M và bà H, nhưng không thông báo để họ được biết là trường hợp mục đích và nội dung của hợp đồng xâm phạm đến quyền lợi của người thứ ba, vi phạm điều cấm của luật.

[4] Từ các nhận định tại [1] [2] [3] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ và không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc

thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông M trình bày, vợ chồng ông đã mua nhà đất đang tranh chấp với bà Th giá 170.000.000 đồng và bà Th đã nhận 69.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà Th. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Th cũng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xác định lời trình bày của ông M có căn cứ hay không có căn cứ. Trường hợp sau này, ông M tố giác về tội phạm hoặc Tòa án cấp sơ thẩm có kiến nghị thì sẽ được cơ quan tiến hành tố tụng xử lý theo quy định tại Điều 143 Bộ luật tố tụng hình sự.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 28 tháng 1 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G đã xét xử vụ án về *Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và yêu cầu trả tiền thuê nhà* giữa nguyên đơn là ông T với bị đơn là ông M và bà H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, ông Nh và bà Th.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008376 ngày 11-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh G.

- Ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông M 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008384 ngày 18-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh G.

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

#### **Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh G;
- Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

**Phan Tiên Dũng**



**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**  
**TỈNH G**

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

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 16 giờ ngày 26 tháng 4 năm 2022; Tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh G.

Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà* : Ông Phan Tiến Dũng

- *Các Thẩm phán*: Ông Lê Đình Nam

Ông Giáp Bá Dự

Tiến Hnh nghị án đối với vụ án dân sự thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2021, về *tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và yêu cầu trả tiền thuê nH*, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ông T; địa chỉ: Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G.

*Bị đơn*: Ông T; địa chỉ: Xã Thăng Hưng, huyện Chư Prông, tỉnh G; tạm trú tại làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà N; cư trú cùng địa chỉ của nguyên đơn.

- Ông Nh và bà Th; địa chỉ: Làng N1, xã I, huyện Đ, tỉnh G.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, các quy định của pháp luật;

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH  
CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

- Về điều luật áp dụng:

*Ý kiến Thẩm phán 1*:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ý kiến của Thẩm phán 2 và Thẩm phán chủ tọa phiên toà thống nhất với ý kiến của Thẩm phán 1.

*Kết quả biểu quyết*: đồng ý: 3/3 T viên; không đồng ý: Không.

- Về quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

*Ý kiến Thẩm phán 1*:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 28 tháng 1 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G đã xét xử vụ án về *Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và yêu cầu trả tiền thuê nH* giữa nguyên đơn là ông T với bị đơn là ông M, bà H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, ông Nh và bà Th.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông M 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

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

Ý kiến của Thẩm phán 2 và Thẩm phán chủ tọa phiên toà thống nhất với ý kiến

của Thẩm phán 1.

*Kết quả biểu quyết:* đồng ý: 3/3 T viên; không đồng ý: Không.

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 45 phút cùng ngày.

Các T viên của Hội đồng xét xử phúc thẩm đã đọc lại biên bản, công nhận biên bản ghi đúng nội dung nghị án và ký tên dưới đây.

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh G;
- Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

**Phan Tiến Dũng**







**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh G;
- Tòa án nhân dân T phố Pleiku, tỉnh G;
- Chi cục THADS T phố Pleiku, tỉnh G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

**Phan Tiến Dũng**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh G;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THA dân sự huyện Đ;
- Các đương sự.
- Lưu HS, Toà DS, VT(10).

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

**Võ Văn Bình**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TỈNH G****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 10 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 6 năm 2018.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân tỉnh G;

T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa* : Ông Võ Văn Bình;

*Các Thẩm phán:*

Ông Phan Tiến Dũng;

Bà Nguyễn Thị Xuân Hương.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 12/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” giữa:

1. *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị Triều; địa chỉ: 882 Phạm Văn Đồng, T phố Pleiku, tỉnh G.

2. *Bị đơn*: Chị Lê Thị Thanh Ngân; địa chỉ: Thôn 1, xã Nam Yang, huyện Đ, tỉnh G.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh Thủy Ngọc Hợp; địa chỉ: Thôn 1, xã Nam Yang, huyện Đ, tỉnh G.

*Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật:*

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT  
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

**Ý kiến của Thẩm phán thứ nhất:**

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2014/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 23-2-2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xét xử vụ án về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Triều với bị đơn là chị Lê Thị Thanh Ngân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Thủy Ngọc Hợp và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

Tại Bản án sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 23-2-2018, Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử buộc chị Lê Thị Thanh Ngân phải trả cho chị Nguyễn Thị Triều 160.000.000 đồng, nhưng nay các bên thỏa thuận chị Ngân chỉ phải trả cho chị Triều 70.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

**Ý kiến của Thẩm phán thứ hai và Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Nhất trí như ý kiến của Thẩm phán thứ nhất**

*Kết quả biểu quyết: đồng ý : 3/3 T viên; không đồng ý: Không.*

**Ý kiến của Thẩm phán thứ nhất:**

- Về án phí:



Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, như sau:

Chị Nguyễn Thị Triều và chị Lê Thị Thanh Ngân mỗi người chịu 1.750.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tiền án phí chị Nguyễn Thị Triều phải nộp được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002092 ngày 10-5-2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Triều 2.250.000 đồng.

Chị Lê Thị Thanh Ngân còn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng chị Lê Thị Thanh Ngân phải chịu 2.050.000 đồng tiền án phí sơ, phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002241 ngày 9-3-2018 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ. Chị Lê Thị Thanh Ngân còn phải nộp 1.750.000 đồng tiền án phí.

**Ý kiến của Thẩm phán thứ hai và Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Nhất trí như ý kiến của Thẩm phán thứ nhất**

*Kết quả biểu quyết: đồng ý : 3/3 T viên; không đồng ý: Không.*

**Ý kiến của Thẩm phán thứ nhất:**

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

**Ý kiến của Thẩm phán thứ hai và Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Nhất trí như ý kiến của Thẩm phán thứ nhất.**

*Kết quả biểu quyết: đồng ý : 3/3 T viên; không đồng ý: Không.*

Nghị án kết thúc hồi 10 giờ 30 phút, ngày 26 tháng 6 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả T viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Tiến Dũng**

**Nguyễn Thị Xuân Hương**

**Võ Văn Bình**

