

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13/2021/DS-PT
Ngày 31 - 3 - 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và bà Phạm Thị Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:
Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2021/QĐ-PT ngày 04-01-2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Thị N (đã chết).

Địa chỉ: D6/624, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Tô Thị N:

- Bà Lê Thị N - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: D6/2A, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Bà Lê Thị G - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: D6/2, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Bà Lê Thị H

Địa chỉ: D6/15, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Bà Lê Thị Ngọc G.

Địa chỉ: D6/645, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Ông Lê Dẫn B.

Địa chỉ: D6/624, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Bà Lê Thị B - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: D6/2, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

- Bà Lê Thị Ngọc N.

Địa chỉ: D6/2A, Ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Dẫn B, bà Lê Thị H và bà Lê Thị

Ngọc G: Bà Lê Thị Ngọc N - Văn bản ủy quyền ngày 06-7-2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc N (gồm đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ngọc N và ủy quyền lại của ông Lê Dẫn B, bà Lê Thị H, bà Lê Thị Ngọc G): Ông Lê Minh T (Văn bản ủy quyền ngày 06-5-2020) - Có mặt.

Địa chỉ: Số 603 lô B chung cư T, phường T, quận B, Thành phố H.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Trọng T - Có mặt.

- Anh Lê Hiền L - Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trọng T và anh Lê Hiền L: Ông Nguyễn Trung X (Văn bản ủy quyền ngày 07-8-2018) - Có mặt.

Địa chỉ: Thị trấn E, huyện C, tỉnh tỉnh Đắk Nông.

- Ông Chổng Minh D - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Đắk Nông.

3. Người làm chứng:

Bà Lê Thị C - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Hoàng S - Vắng mặt.

Ông Điều B - Vắng mặt.

Ông Điều B1 - Vắng mặt.

Ông Điều M - Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện H, tỉnh tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 26-01-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, bà Tô Thị N nhận chuyển nhượng 05 thửa đất tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, cụ thể: nhận chuyển nhượng từ ông Điều B, bà Thị B thửa đất diện tích 15.000m², giá 9.000.000 đồng; từ ông Điều B1 thửa đất diện tích khoảng 10.000m², giá 8.000.000 đồng; từ ông Điều B2 và bà S thửa đất diện tích khoảng 10.000m², giá 6.100.000 đồng; từ ông Điều B2 thửa đất diện tích khoảng 15.000m², giá 9.500.000 đồng; từ bà Lê Thị C thửa đất diện tích khoảng 12.000m², giá 5.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng viết tay, riêng nhận chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị C không lập hợp đồng do bà C là em

chồng bà N. Sau đó, bà N giao toàn bộ bản gốc giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông Lê Trọng T, mục đích là để đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông T thực hiện kê khai khai đăng ký quyền sử dụng đất, tổng cộng 81.000m², 05 thửa đất đều đã trồng cà phê, điều, cà ri, các bên có ra thực địa giao đất.

Khi kê khai bà Tô Thị N đứng tên 27.000m²; con gái bà N tên Lê Thị H đứng tên 27.000m²; cháu ngoại bà N là Nguyễn Hiền H đứng tên 27.000m². Ông T là người trực tiếp canh tác đất cho bà N, bà N trả chi phí chăm sóc cây trồng. Từ năm 2008, khi phát sinh tranh chấp bà N không còn canh tác trên đất. Bà N, bà H, ông H không sinh sống tại xã Đ, huyện Đ mà sinh sống tại huyện B, Thành phố H.

Tháng 7 năm 2006, địa chính xã đo đạc đối với 58.000m² đất bà N nhận chuyển nhượng ông Điều B, ông Điều B1 và ông Điều B2. Năm 2007, ông T đến nhà ông Điều B, ông Điều B1 và ông Điều B2 nhờ viết lại giấy bán đất, người nhận chuyển nhượng là ông T.

Thửa đất 12.000m² bà N nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C năm 2008 ông T đã chuyển nhượng cho ông Chổng Minh D.

Hiện bà N không còn giữ các giấy tờ nhận chuyển nhượng đất.

Ngày 10-3-2015, trong vụ án dân sự thụ lý số: 67/2014/TLST-DS ngày 05-8-2014, bà N và ông T, anh L đã lập biên bản thỏa thuận, có xác nhận của UBND xã Đ. Theo thỏa thuận bà N được toàn quyền sử dụng khoảng 20.000m² đất và tài sản trên đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ. Sau khi thỏa thuận, bà N rút đơn khởi kiện. Căn cứ Biên bản này, ông T đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và đã được cấp GCNQSDĐ đối với khoảng 3,8ha.

Khoảng 01 tuần sau khi lập biên bản thỏa thuận, bà N lên sử dụng đất thì ông T, anh L ngăn cản. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu ông T, anh L giao cho bà N phần diện tích đất theo Biên bản thỏa thuận ngày 10-3-2015 và yêu cầu Tòa án buộc ông Chổng Minh D trả quyền sử dụng đất ông D nhận chuyển nhượng từ ông Lê Trọng T, diện tích theo kết quả đo đạc ngày 18-12-2018 là 10.979,3m². Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Trọng T và ông Chổng Minh D ngày 30-7-2008.

Quá trình giải quyết vụ án bà N chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án công nhận các tài sản bà N khởi kiện là di sản của bà N và giao cho đồng thừa kế quản lý.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2002, ông Lê Trọng T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Điều B, Điều B1 và Điều B2, diện tích khoảng 06ha. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và đã giao nộp cho Tòa án. Do đã lâu nên không còn nhớ chính xác giá nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và

vợ (Võ Thị A) sử dụng. Năm 2006, ông T, bà Ály hôn. Đối với thửa đất bà Tô Thị N yêu cầu ông Chổng Minh D trả lại, đất là do ông Lê Trọng T khai hoang năm 2000. Toàn bộ diện tích đất 6,7ha Tòa án nhân dân đã quyết định giao cho ông T quản lý, sử dụng theo Bản án số: 04/2006/HNGĐ-PT ngày 17-5-2006. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T đã giao quyền sử dụng cho anh Lê Hiền L, là con trai sử dụng và chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích khoảng 1,7 ha cho ông Chổng Minh D vào năm 2008.

Từ năm 2006 đến nay, anh L đã trồng thêm cà ri, cà phê, điều, bơ, sầu riêng. Trên đất không có công trình kiến trúc gì. Thửa đất chuyển nhượng cho ông D, đã giao cho ông D quản lý, sử dụng từ năm 2008.

Năm 2015, ông T đã được UBND huyện Đ cấp một phần diện tích trong 6,7ha đất; cụ thể là 3,8ha đất và làm thủ tục tặng cho anh Lê Hiền L.

Quan điểm của ông T, anh L là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N do đất không thuộc quyền sử dụng của bà N.

Bị đơn ông Chổng Minh D trình bày:

Năm 2008, ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Trọng T 01 thửa đất, nay tọa lạc tại Bon S, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, với giá 150.000.000 đồng, ông đã trả tiền cho ông T và sử dụng đất. Tờ cận: Phía Đông giáp đường đi; Phía Tây giáp suối cận; Phía Nam giáp đất ông S; Phía Bắc giáp đất ông U.

Hợp đồng sang nhượng đất rẫy viết tay, có 02 hộ giáp ranh là ông Nguyễn Hoàng S, ông Khuru Bá U ký; người làm chứng là anh Lê Hiền L (con trai ông T). Có xác nhận của UBND xã Đ ngày 04-8-2008. Diện tích ghi trên giấy sang nhượng 1,7ha; tuy nhiên thực tế chỉ khoảng 1,2ha. Khi nhận chuyển nhượng, ông được biết nguồn gốc đất do ông T khai hoang, chưa được cấp GCNQSDĐ. Thời điểm nhận chuyển nhượng có một ít cây cà phê trồng đã lâu, không thể phục hồi để thu sản lượng được. Sau khi nhận chuyển nhượng ông phát dọn, trồng thêm khoảng 500 cây cà phê vào tháng 6 năm 2008. Do thiếu nước, cà phê khó phát triển nên ông đã chặt bỏ. Cùng thời điểm tháng 6 năm 2008, ông trồng khoảng 600 đến 700 cây cao su, nay đã cho thu hoạch. Trên đất trước đây khi nhận chuyển nhượng và hiện tại không có nhà, công trình kiến trúc, không có giếng.

Đầu năm 2018, ông góp 30.000.000 đồng cùng các hộ dân trong khu vực làm đường. Đến nay ông chưa làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSD đất.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 18-12-2018. Về kết quả định giá, ông không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu của bà Tô Thị N, ông không đồng ý. Ông nhận chuyển nhượng đất, có xác nhận của chính quyền địa phương, đã sử dụng ổn định. Đề nghị Tòa án giải quyết cho ông được tiếp tục sử dụng đất. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 22-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 45, Điều 91, 92, Điều 95, Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị N,

Buộc anh Lê Hiền L giao 20.533,8m² đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 7, tọa lạc thôn T, xã Đ, huyện R, tỉnh Đắk Nông, tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Lộc Văn C và ông Lê Đình Bảo D; Phía Nam giáp đường; Phía Tây giáp đất ông Hà Xuân T; Phía Đông giáp đất ông Lê Trọng T (sơ đồ kèm theo bản án), cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất (là di sản của bà Tô Thị N) cho người đồng thừa kế của bà Tô Thị N là ông Lê Trọng T quản lý. Ông Lê Trọng T có trách nhiệm trả cho anh L giá trị cây trồng số tiền 15.700.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị N về việc buộc ông Chổng Minh D trả 10.979,3m² đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại bon Bù S, xã Đ, huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị N về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-7-2008 giữa ông Lê Trọng T và ông Chổng Minh D.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc quyền sử dụng đất và thẩm định giá tài sản, án phí thông báo quyền kháng cáo và quyền yêu cầu và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 06-10-2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm về nội dung khởi kiện đối với bị đơn anh Lê Hiền L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn anh Lê Hiền L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết công sức cải tạo và chăm sóc đối với diện tích đất 20.533,8m² mà Bản án sơ thẩm đã giao cho các đồng thừa kế của bà Tô Thị N vì anh L là người trực tiếp quản lý, chăm sóc, cải tạo từ năm 2006 đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu:

- Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong thời hạn luật định và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy

quyền của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trung X nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Tô Thị N không nhận chuyển nhượng đất, không khai hoang, không sử dụng đất, không cung cấp được tài liệu chứng cứ có giao tiền cho ông T để chăm sóc, phát triển khối tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, tại Biên bản thỏa thuận ngày 10-3-2015 giữa ông Lê Trọng T, bà Tô Thị N đã thống nhất thỏa thuận để cho bà N được quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất có diện tích 20.533,8m² tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, nên cần áp dụng lẽ công bằng để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị N, xác định diện tích đất 20.533,8m² là di sản của bà N để lại và buộc anh Lê Hiền L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất giao cho một trong các đồng thừa kế của bà N quản lý, sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Lê Hiền L yêu cầu phải giải quyết công sức quản lý, chăm sóc, tôn tạo khối tài sản trên đất tranh chấp vì anh là người trực tiếp quản lý, sử dụng, đất từ 2006 đến nay trong vụ án này chứ không yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc người được giao quyền quản lý, sử dụng đất là ông Lê Trọng T phải bồi thường cho anh L số tiền 15.700.000 đồng giá trị cây trồng thêm trên đất mà không buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà N phải bồi thường cho anh L công sức quản lý, chăm sóc, tôn tạo vườn cây là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L.

Ngoài ra, kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp đã thể hiện số liệu của các cạnh nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên rõ số liệu từng cạnh mà tuyên sơ đồ kèm theo bản án nhưng thực tế bản án không có sơ đồ kèm theo sẽ gây khó khăn trong giai đoạn thi hành án.

Bà Tô Thị N đã chết vào ngày 28-6-2019 nhưng bản án sơ thẩm vẫn tuyên miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà N đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là không đúng. Lẽ ra phải tuyên buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà N phải chịu 10.383.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là không đúng vì bà N đã chết nên phải tuyên là những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N

phải chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được trừ vào số tiền tạm ứng mà bà Tô Thị N đã nộp thì mới phù hợp.

Xét thấy những thiếu sót của Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung và khắc phục được nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Xét quan điểm đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là chưa phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận, cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị N về việc buộc anh Lê Hiền L phải trả lại 20.533,8m² đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DSST ngày 22-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002832 ngày 15 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Quốc Hương