| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 47/2021/DS-PT
Ngày 08-3-2021
*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Thuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Y Phi Kbuôr, ông Trần Anh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND 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 08/3/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2020/TBTL-TA, ngày 20 tháng 11 năm 2020 về việc Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS – ST, ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện EH, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐ – PT, ngày 08/01/2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Huy H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: 420 HV, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

**Bị đơn:** Ông Trần Thanh V, sinh năm 1963 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn 4, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

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

- Ông Huỳnh Tấn K, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Ông Chu Văn Đ, sinh năm 1961 và bà Bùi Thị M, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn

11, xã EK, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn ED, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Bà Lê Thị C, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Phi L, bị đơn ông Trần Thanh V.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 13/01/2011, vợ chồng ông Trần Thanh V và bà Huỳnh Thị H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phi L là "Giấy sang nhượng đất rẫy", với nội dung: Vợ chồng ông V chuyển nhượng cho ông L 01 đám đất rẫy diện tích 01 ha (theo sơ đồ Ủy ban nhân dân xã EN, huyện EH đang quản lý là thửa đất số 143, tờ bản đồ 141, diện tích 6.553,7m$^2$) tại thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng và ở thời điểm hiện tại thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị chuyển nhượng là 43.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi giá trị 40.000.000 đồng. Ông L đã trả tiền và nhận quản lý, sử dụng đất đến nay. Khi xác lập hợp đồng, bàn giao nhận đất thì các bên không tiến hành đo đạc diện tích thực tế mà chỉ ước lượng diện tích dựa trên số lượng 1.000 cây cà phê trồng trên đất và ranh giới lô đất: Phía Đông giáp đường đi và rẫy ông M; phía Tây giáp suối; phía Nam giáp rẫy của ông Y V và đất rẫy của ông Y D; phía Bắc giáp đất của ông L (nay là của ông Nguyễn Thành N). Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vị trí tứ cận không thay đổi, chỉ thay đổi về người sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản trên đất gồm 1.000 cây Cà phê do vợ chồng ông V trồng từ năm 2008; 01 chòi gỗ lợp ngói, diện tích khoảng 20m$^2$; 01 hồ nước tưới diện tích khoảng 200m$^2$ và diện tích sình lầy khoảng 1.000m$^2$. Ngay sau khi nhận đất để canh tác thì giữa ông L với vợ chồng ông Chu Văn Đ, bà Bùi Thị M xảy ra tranh chấp đối với thửa đất mà ông L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V. Do vợ chồng ông Đ không cho ông L canh tác nên không ai tưới nước, chăm sóc cây Cà phê, hơn nữa do thời tiết khắc nghiệt và người dân quanh khu vực rẫy đốt lửa dẫn đến toàn bộ 1.000 cây Cà phê đã bị đốt cháy và chòi rẫy bị phá bỏ. Năm 2014, vợ chồng ông Đ không tranh chấp diện tích đất rẫy với ông L, tuy nhiên vợ chồng ông Đ không trả hồ nước và sình lầy nhưng ông L không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết. Trong năm 2014, ông L đã trồng khoảng 400 cây Điều trên diện tích đất mà trước đây vợ chồng ông V đã trồng 1.000 cây Cà phê và toàn bộ số cây Điều là tài sản của ông L. Quá trình sử dụng đất, ông L phát hiện thửa đất nhận chuyển nhượng có diện tích 6.553,7m$^2$, tức không đúng diện tích thỏa thuận trong hợp đồng và thửa đất đang có tranh chấp với vợ chồng ông Đ. Hơn nữa, vợ chồng ông

Đ đang chiếm giữ hồ nước tưới, sình lầy và ông Nguyễn Thành N chiếm giữ khoảng 3.000m$^2$ đất rẫy mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V. Tuy nhiên, ông không có tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đ, ông N và không yêu cầu giải quyết. Do vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Phi L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy "Giấy sang nhượng đất rẫy" ngày 13/01/2011 giữa ông L với vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H.

- Buộc vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ bồi thường 340 cây Điều trị giá 66.169.900 đồng; trị giá hồ nước tưới 64.762.800 đồng và bồi thường trị giá đất tại thời điểm hiện tại là 163.842.000 đồng. Tổng số tiền vợ chồng ông V có nghĩa vụ trả là 294.774.700 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011 giữa ông Nguyễn Phi L với vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H, buộc vợ chồng ông V, bà H bồi thường diện tích đất còn thiếu theo quy định pháp luật.

*Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H trình bày:*

Có sự việc ngày 13/01/2011, vợ chồng ông V, bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi L 01 diện tích rẫy với diện tích, tứ cận, giá chuyển nhượng như ông L đã khai. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng các bên không xác định diện tích đất chuyển nhượng có hồ nước tưới và sình lầy như ông L trình bày. Khi bàn giao đất cà bên không đo đạc thực tế mà chỉ dựa trên số lượng 1.000 cây Cà phê để xác định diện tích đất chuyển nhượng là 01 ha. Vợ chồng ông V, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L vì do khi bàn giao đất thì các bên đã không đo đạc thực tế mà chỉ ước lượng diện tích dựa trên số lượng 1.000 cây Cà phê đã trồng, hơn nữa ông L đã nhổ hết cây Cà phê, trồng Điều từ năm 2014 và quản lý, sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 14/4/2017, ông Trần Thanh V có đơn phản tố với nội dung: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2011 vô hiệu thì buộc ông Nguyễn Phi L phải trả lại cho vợ chồng ông V giá trị 1.000 cây Cà phê trồng từ năm 2008, trị giá ước tính là 120.000.000 đồng.

*Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn K trình bày:*

Ông K là em trai của bà Huỳnh Thị H, là em vợ của ông Trần Thanh V. Thửa đất mà ông Nguyễn Phi L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V có nguồn gốc nằm trong 03 ha đất mà vào năm 2008, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K đã san lấp và trồng toàn bộ cây Cà phê trên đất. Ngày

08/01/2011, ông K chuyển nhượng cho vợ chồng ông V diện tích đất khoảng 01 ha, trên đất có 1.000 cây Cà phê trồng năm 2008, 01 nhà gỗ diện tích khoảng 32m$^2$ với giá 40.000.000 đồng. Vợ chồng ông V đã trả tiền, nhận đất và quản lý, sử dụng. Sau này, ngày 13/01/2011, vợ chồng ông V chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, cây trồng và nhà gỗ trên đất cho ông Nguyễn Phi L. Diện tích đất rẫy còn lại khoảng 02 ha, ông K chuyển nhượng hết cho ông L, sau này ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N. Do vậy, ông không liên quan đến diện tích đất nêu trên và không tranh chấp.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chu Văn Đ đã bỏ đi khỏi địa phương nên không ghi nhận được ý kiến. Tuy nhiên, trước đây ông Đ đã khai nhận: Vào khoảng năm 2003, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Kế T, bà Phạm Thị T (trú tại tỉnh Bình Dương) diện tích 03 ha đất tại thôn 5, xã EN, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk với giá 24.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ đã nhận đủ tiền và giao đất. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông Phan Kế T không canh tác nên nhờ ông Đ bán lại diện tích đất trên. Vợ chồng ông Đ đã bán cho ông Huỳnh Tấn K với giá 60.000.000 đồng, các bên đã giao nhận đất và tiền. Nhưng khi đưa máy vào san lấp thì ông K múc khoảng 4,5 ha nên giữa vợ chồng ông Đ với ông K xảy ra tranh chấp nên vợ chồng ông Đ không cho ông Nguyễn Phi L canh tác và chờ giải quyết. Sự việc sau đó đã được Tòa án giải quyết, ông K đã trả lại cho vợ chồng ông Đ 1,5 ha lấn chiếm nên từ đó đến nay vợ chồng ông Đ không có tranh chấp với ông Nguyễn Phi L và ông Huỳnh Tấn K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, là vợ ông Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng chống đối không hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến.

*Quá trình giam gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N trình bày:*

Ngày 24/5/2012, ông N nhận chuyển nhượng 02 ha đất rẫy của ông Huỳnh Tấn K với giá 100.000.000 đồng, ông N đã nhận đất và quản lý, canh tác đến nay. Khi chuyển nhượng thì các bên có đo đạc diện tích đất trên thực tế và hiện tại ông N trực tiếp quản lý, sử dựng 02 ha đất này. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông K đến nay, ông N không có hành vi nào làm thay đổi diện tích từ khi nhận chuyển nhượng. Do vậy ông K không đồng ý với lời trình bày của ông L về việc ông K đang chiếm giữ 3.000m$^2$ đất rẫy mà ông L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V.

*Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:*

Ngày 03/5/2013, bà với ông Nguyễn Phi L đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Bà nghe ông L nói về việc nhận chuyển nhượng mảnh đất có 1.000 cây Cà phê tại thôn 5, xã EN, huyện EH của vợ chồng ông V với giá 43.000.000 đồng, ngoài ra bà

không biết gì thêm. Toàn bộ tài sản trên là tài sản riêng của ông L nên bà không có ý kiến gì.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DSST, ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EH đã quyết định:*

- Áp dụng Điều 6; khoản 3 Điều 26; Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 121; Điều 122; Điều 123; khoản 2 Điều 689; Điều 691; Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Áp dụng Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Áp dụng điểm a, b, điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 5 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L tại phiên tòa.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2011 giữa ông Nguyễn Phi L với ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L về việc buộc vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ bồi thường số tiền 294.774.700 đồng (hai trăm chín mươi tư triệu, bảy trăm bảy mươi tư ngàn, bảy trăm đồng), trong đó trị giá 340 cây Điều là 66.169.900 đồng; trị giá hồ nước tưới 64.762.800 đồng và bồi thường trị giá đất tại thời điểm hiện tại là 163.842.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Thanh V về việc buộc ông Nguyễn Phi L bồi thường số lượng 1.000 cây Cà phê, trị giá 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

* Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Ông Nguyễn Phi L phải chịu 14.738.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, tổng cổng là 15.038.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 25669 ngày 06/10/2014

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, ông Nguyễn Phi L còn phải nộp 14.838.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Phi L phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; 7.000.000 đồng chi phí cho việc thuê Công ty TNHH DV Kỹ thuật trắc địa SG. Ông L đã nộp đủ.

- Ông Trần Thanh V phải chịu 6.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0043015 ngày 20/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH. Ông Trần Thanh V còn phải nộp 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Phi L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H trả lại diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 3.446,3m$^2$ và sửa phần án phí dân sự sơ thẩm mà ông L phải chịu.

Ông Trần Thanh V kháng cáo với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí mà ông V phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và nội dung kháng cáo.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phi L; chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh V; căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST, ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xe xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, Ông Chu Văn Đ, Ông Nguyễn Thành N và Bà Lê Thị C vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phi L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Quá trình khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Phi L khởi kiện yêu cầu hủy "Giấy sang nhượng đất rẫy" ngày 13/01/2011 giữa ông L với vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H và bồi thường giá trị tài sản trên đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông L thay đổi nội dung khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011. Việc thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận là đúng pháp luật. Như vậy, nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 3.446,3m$^2$ cũng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn ông Nguyễn Phi L.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L cho rằng thửa đất ông L nhận chuyển nhượng có diện tích 6.553,7m$^2$ là không đúng diện tích thỏa thuận trong hợp đồng và thửa đất đang có tranh chấp với vợ chồng ông Đ. Hơn nữa, vợ chồng ông Đ đang chiếm giữ hồ nước tưới, sình lầy và ông Nguyễn Thành N chiếm giữ khoảng 3.000m$^2$ đất rẫy mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011 giữa ông L với vợ chồng ông V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập, đồng thời nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 13/01/2011, vợ chồng ông V, bà H chuyển nhượng cho ông L 01 đám rẫy tại thôn 5, xã EN, huyện EH với diện tích 01 ha. Tuy nhiên, khi các bên bàn giao đất không đo đạc thực tế, việc xác định diện tích chuyển nhượng dựa trên sự ước lượng 1.000 cây Cà phê trên đất. Ông L cũng thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì việc sử dụng đất không có thay đổi về tứ cận. Ông L cho rằng đối với phần sình lầy và hồ nước thì vợ chồng ông Đ đang chiếm giữ nhưng ông L lại không tranh chấp với vợ chồng ông Đ, tuy nhiên trong "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 13/01/2011 không thể hiện tài sản gắn liền với đất có hồ nước và sình lầy. Ông L cũng cho rằng ông Nguyễn Thành N đang chiếm giữ khoảng 3.000m$^2$ đất mà ông L nhận chuyển nhượng nhưng ông L không tranh chấp với ông N, và không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày của mình. Như vậy, lời trình bày của ông Nguyễn Phi L là không có căn cứ và có thể xác định diện tích chuyển nhượng thực tế giữa các bên là 6.553,7m$^2$.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện là "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 13/01/2011 giữa ông Nguyễn Phi L với vợ chồng ông Trần Thanh V, bà

Huỳnh Thị H tuy không tuân thủ đúng về mặt hình thức, nội dung của hợp đồng theo khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005; Luật Đất đai 2003 cũng như Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003 nhưng hợp đồng được xác lập dựa trên sự tự nguyện của các bên, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông L đã nhổ Cà phê và trồng Điều từ năm 2014, vợ chồng ông V không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về đất đai. Do vậy, căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2011 giữa ông L với vợ chồng ông V, bà H.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phi L.

[3] Đối với nội dung kháng cáo về phần án phí dân sự sơ thẩm của bị đơn ông Trần Thanh V:

Ngày 14/4/2017, ông Trần Thanh V có văn bản là đơn phản tố với nội dung: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2011 vô hiệu thì buộc ông Nguyễn Phi L phải trả lại cho vợ chồng ông V giá trị 1.000 cây Cà phê trồng từ năm 2008, trị giá ước tính là 120.000.000 đồng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, yêu cầu phản tố của bị đơn phải là yêu cầu để bù trừ nghĩa vụ với nguyên đơn; yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Phi L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời buộc bị đơn bồi thường giá trị tài sản trên đất về bản chất là khởi kiện tranh chấp hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh V về việc nguyên đơn phải trả lại giá trị tài sản là 1.000 cây Cà phê chỉ là ý kiến của bị đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu như Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chứ không phải yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ dẫn đến chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh V về phần án phí dân sự sơ thẩm, không buộc ông Trần Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Trần Thanh V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phi L, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh V, sửa bản án

dân sự sơ thẩm số 57/2020/DSST, ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Phi L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn ông Trần Thanh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phi L; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh V – Sửa bản án sơ thẩm số 57/2020/DSST, ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 6; khoản 3 Điều 26; Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 121; Điều 122; Điều 123; khoản 2 Điều 689; Điều 691; Điều 697; Bộ luật Dân sự 2005;

- Áp dụng Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Áp dụng điểm a, b, điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L tại phiên tòa.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2011 giữa ông Nguyễn Phi L với ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phi L về việc buộc vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ bồi thường số tiền 294.774.700

đồng (hai trăm chín mươi tư triệu, bảy trăm bảy mươi tư ngàn, bảy trăm đồng), trong đó trị giá 340 cây Điều là 66.169.900 đồng; trị giá hồ nước tưới 64.762.800 đồng và bồi thường trị giá đất tại thời điểm hiện tại là 163.842.000 đồng.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Phi L phải chịu 14.738.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, tổng cổng là 15.038.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 25669, ngày 06/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, ông Nguyễn Phi L còn phải nộp 14.838.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần Thanh V số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0043015, ngày 20/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Phi L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0012124, ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trần Thanh V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2019/0012091, ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Phi L phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; 7.000.000 đồng chi phí cho việc thuê Công ty TNHH DV Kỹ thuật trắc địa SG. Ông L đã nộp đủ.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện EH;
- Chi cục THADS huyện EH;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Duy Thuấn**