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

Bản án số: 82/2017/DSPT
Ngày: 07/8/2017
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức, bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 07/8/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2017/TLPT-DS ngày 29/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2017/QĐ-PT ngày 27/7/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện D, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

2. Bị đơn có đơn kiện phản tố: Vợ chồng ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện D, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

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

3.1. Bà Phan Thị V, sinh năm 1957, có mặt;
Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện D, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Anh Phan Văn H1, sinh năm 1987, vắng mặt;

3.3. Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1988, vắng mặt;

3.4. Chị Phan Thị N, sinh năm 1993, vắng mặt;

(Anh H1, anh Đ, chị N có ủy quyền cho ông Phan Văn P)
Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện D, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Anh Vũ Văn H2, sinh năm 1991, có mặt;

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện D, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1974, có mặt;

4.2. Ông Trần Đình A, sinh năm 1962, có mặt;

4.3. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1979, có mặt;

4.4. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1960, có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện D, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Ông Bùi U, sinh năm 1954, có mặt;

Địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện D, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Vợ chồng ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T (là bị đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C trình bày:**

Gia đình ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C và gia đình ông Phan Văn P, Nguyễn Thị T có mối quan hệ hàng xóm, khoảng tháng 10/2011 vợ chồng ông H, bà C và vợ chồng ông P, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.600m^2 (không đo đạc cụ thể) tọa lạc tại thôn G, xã X, huyện D, thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông P2, phía Tây giáp hồ nước, phía Nam giáp đất ông P1, phía Bắc giáp đất ông P3. Diện tích đất chuyển nhượng khoảng 1.600m^2 nằm trong tổng diện tích đất liền kề với đất của gia đình vợ chồng ông P, bà T và không bao gồm con đường 03 mét. Do phần đất được chuyển nhượng cho vợ chồng ông H bà C nằm ở phía trong nên hai bên thỏa thuận mở con đường rộng 03 mét để đi vào. Giá trị chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.600m^2 là 100.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà C đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông P bà T và giao tiền thành hai đợt:

Đợt 1, vào khoảng tháng 10/2011 vợ chồng ông H, bà C giao 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông P, bà T với mục đích là để đặt cọc việc chuyển nhượng giữa hai bên. Khi giao tiền, hai bên không lập giấy tờ nhưng có người làm chứng là ông Trần Đình A, ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T2 chứng kiến.

Đợt 2, vào ngày 15/12/2011 vợ chồng ông H, bà C giao tiếp 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông P, bà T tại nhà ông P bà T. Khi đó, hai bên có lập giấy tờ giao tiền và giấy sang nhượng đất. Đối với giấy giao tiền đề ngày 15/12/2011 do anh Vũ Văn H2 (con trai của ông H, bà C) viết và có chữ ký của vợ chồng ông P, bà T. Giấy sang nhượng đất đề ngày 15/12/2011 do ông Phan Văn P viết, sau đó ông P bà T ký xác nhận giấy chuyển nhượng; cả hai giấy nêu trên đều có sự chứng kiến của ông

Trần Đình A (lúc này đang làm thôn trưởng), ông Lê Văn T1 ký xác nhận và có ông Bùi U (là Công an viên), bà Trần Thị T2 chứng kiến.

Sau khi lập hợp đồng xong vợ chồng ông P, bà T đã giao đất cho vợ chồng ông H, bà C quản lý, canh tác và sử dụng từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng các bên không trực tiếp đo diện tích đất mà ước lượng khoảng 1.600m^2, có chỉ vị trí, mốc giới, ranh giới thửa đất thực tế chuyển nhượng. Hiện trạng khi nhận chuyển nhượng, trên đất có cây cà phê đã cằn cỗi do không có nước tưới. Về nguồn gốc thửa đất trên ông H bà C có biết vào năm 2006 ông P, bà T nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị V bằng giấy tờ viết tay và thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ngày 30/01/2012 bà T đến nhà bà C vay số tiền 1.500.000 đồng, hai bên không viết giấy vay mượn, bà T hẹn bà C khi nào bà T bán được thửa đất ở ngoài quê sẽ trả số tiền nên bà T đã viết giấy có nội dung "gia đình ông P, bà T đã thỏa thuận bán mảnh đất cho chú H và o C không có sự thay đổi" và ký tên. Đến nay bà T chưa trả nhưng vợ chồng ông H, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tháng 12/2011 do vợ chồng ông P, bà T không mở đường đi 03 mét như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2011 nên ông H, bà C đã phá 01 trụ cổng để mở đường đi, dẫn đến việc anh Phan Văn H1 (con trai của ông P, bà T) làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết, kể từ đó hai bên chỉ tranh chấp con đường đi mà không tranh chấp đất chuyển nhượng. Năm 2012, gia đình ông H, bà C đã nhổ cây cà phê trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng để trông cây tiêu, cây ăn trái vào đào 01 giếng nước để phục vụ tưới tiêu. Đầu năm 2016, ông P, bà T cho rằng thửa đất trên không có việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà C và đã ngăn cản không cho gia đình ông H bà C canh tác, sử dụng thửa đất.

Đến cuối năm 2016, vợ chồng ông P bà T đã đóng cọc, giăng thép gai để rào toàn bộ diện tích đất tranh chấp, đồng thời phá bỏ 01 số cây trồng không cho ông H, bà C quản lý, canh tác, sử dụng đất. Trong thời gian giải quyết vụ án, Tòa án có ra Quyết định tạm giao tài sản trên đất là số cây trồng còn lại cho ông P, bà T thu sản phẩm của vụ mùa 2016 – 2017.

Ngày 09/7/2015 Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông P, bà T nhưng ông H bà C không biết. Ông H, bà C có làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P, bà T nhưng đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, nếu bị đơn không tiếp tục

thực hiện hợp đồng thì Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thị trường.

Đối với yêu cầu phản tố đòi bồi thường của phía bị đơn, nguyên đơn xác định sau khi các bên thỏa thuận sang nhượng đất xong thì bị đơn đã giao cho nguyên đơn toàn quyền trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng và cải tạo đất nên nguyên đơn đã chặt bỏ toàn bộ cây cà phê cằn cỗi, không còn khả năng phục hồi để trồng mới cây hồ tiêu và cây ăn trái. Việc phá bỏ này phía bị đơn biết và không có ý kiến gì. Nay bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản là cây cà phê trên đất thì nguyên đơn không đồng ý.

Đối với 01 trụ cổng mà nguyên đơn đã phá bỏ của bị đơn để làm đường đi theo thỏa thuận thì nguyên đơn đồng ý với yêu cầu của bị đơn là bồi thường trị giá 500.000đ.

*** Bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp: Ngày 19/6/2006 ông P bà T có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị V diện tích đất khoảng gần 4000m^2 đất trắng với giá 28.000.000 đồng. Sau đó chia cho ông Nguyễn Văn P1 khoảng một nữa diện tích. Diện tích còn lại năm 2006 vợ chồng ông P, bà T trồng khoảng 140 cây cà phê. Đến ngày 09/7/2015 ông P được Ủy ban nhân dân huyện D cấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081081 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 với diện tích 1.326m^2 tọa lạc tại xã X, huyện D; đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông P2, phía Tây giáp hồ nước, phía Nam giáp đất ông P1, phía Bắc giáp đất ông P3.

Quá trình sử dụng đất năm 2010 gia đình ông P, bà T đi làm ăn tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai nhưng thường xuyên đi về Đắk Lắk. Năm 2011 gia đình ông H, bà C đã chặt phá cây cà phê trên đất của ông P bà T để trồng tiêu cũng như một số loại cây trồng khác và đập trụ cổng để làm đường đi nên anh Phan Văn H1 (con trai ông P) mời chính quyền địa phương đến lập biên bản. Khi ông P bà T phát hiện việc ông H bà C canh tác, sử dụng đất trên; ông P bà T có ngăn cản nhưng vợ chồng ông H bà C vẫn tiếp tục tạo dựng tài sản trên đất.

Đối với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để khởi kiện là "giấy sang nhượng đất" đề ngày 15/12/2011 lúc đầu ông P bà T không thừa nhận là chữ viết chữ ký của mình, sau đó ông P bà T mới xác nhận là do ông P viết, ký tên, có chữ ký của bà T và chữ ký của nguyên đơn, các nhân chứng đều ký xác nhận, và "giấy giao tiền" ghi ngày 15/12/2011 là có chữ ký của ông P, bà T. Lý do viết và ký giấy tờ nêu trên là vì ông H bà C đến nhà ông P bà T nói có nguyện vọng muốn nhận chuyển nhượng đất nên ông P bà T đồng ý chuyển nhượng nhưng khi các bên viết, ký giấy tờ xong thì ông H bà C không giao tiền cho vợ chồng ông P bà T. Sau đó, ông H bà C kéo đông người gồm ông S, ông T1, ông U, ông A, ông H2, bà T2, ông K, bà TH đến

gây sức ép nên vợ chồng ông P bà T không đồng ý chuyển nhượng nữa và vứt giấy tờ chuyển nhượng đất mà các bên đã ký vào sọt rác, sau đó ông H bà C đã lượm về mà vợ chồng ông P bà T không biết. Do đó, giữa các bên không có việc chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày.

Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông H bà C.

Đồng thời, ông P bà T đã làm đơn kiện phản tố để buộc ông H bà C phải bồi thường giá trị cây cà phê trên đất do bị đơn trồng trước đó mà nguyên đơn đã nhổ bỏ và 01 trụ cổng cho ông P bà T, cụ thể như sau:

+ 140 cây cà phê trồng năm 2006 trên diện tích 1.326m^2, thu hoạch mỗi năm 1.400kg cà phê quả tươi x 07 năm (từ năm 2011 đến năm 2017) = 9.800kg.

+ Chi phí mất ngày công lao động khi tham gia tố tụng tại Tòa án và Công an huyện D: 07 ngày x 02 người x 150.000đ/ngày = 2.100.000đ

+ 01 trụ cổng trị giá 500.000đ

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

- Bà Phan Thị V trình bày:

Về nguồn gốc đất, vào năm 1992 vợ chồng bà V và ông Vũ Công T3 (chết năm 1999) nhận chuyển nhượng đất của bà C1 (đã chết) diện tích 3.000m^2 đất trắng tại thôn G, xã X với giá là 01 chỉ vàng. Nguồn gốc đất là do bà C1 khai hoang, sau đó bà V khai hoang thêm được khoảng 1.000m^2 đất nữa. Ngày 19/6/2006, bà V chuyển nhượng cho ông P bà T toàn bộ diện tích khoảng 4.000m^2 với giá 28.000.000đ (trong đó giá chuyển nhượng là 27.000.000đ và ông P bà T cho thêm 1.000.000đ), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên chỉ viết giấy tờ với nhau và có ông Nguyễn Văn S đại diện Ban tự quản thôn A, xã B ký xác nhận. Ngoài ra, các bên chưa thực hiện các thủ tục khác theo quy định của pháp luật.

Nay xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông P, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Vũ Văn H2 trình bày:

Anh H2 là con trai của ông H bà C, vào ngày 15/12/2011 anh có viết "Giấy giao tiền" về việc chuyển nhượng đất, cụ thể ông H, bà C giao tiền cho ông P, bà T và các bên đều ký vào giấy giao tiền, ngoài ra còn có các nhân chứng ông A, ông T1 xác nhận. Việc giao tiền chia làm hai đợt với mỗi đợt là 50.000.000đ nhưng viết thành một tờ giấy giao tiền ghi ngày 15/12/2011 là 100.000.000đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông H bà C sử dụng, canh tác cho đến cuối năm 2016 thì ông P bà T giăng thép gai rào đất không cho ông H, bà C tiếp tục sử dụng đất đã chuyển nhượng.

*** Người làm chứng:**

- Ông Trần Đình A trình bày:

Tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa gia đình ông P, bà T với gia đình ông H, bà C thì ông đang làm thôn trưởng và không có mâu thuẫn với ai, ông và ông Lê Văn T1 cùng một số người khác có tham gia chứng kiến việc ông P bà T có chuyển nhượng đất cho ông H bà C và ông H bà C đã giao đủ tiền là 100.000.000đ cho ông P bà T, việc nhận chuyển nhượng đất giữa các bên là có thật và ký vào các giấy tờ là tự nguyện, không ai ép buộc ai cả.

- Ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông là hàng xóm của các bên, không có mâu thuẫn với ai cả. Ông xác nhận lời khai của ông Trần Đình A là đúng sự thật.

- Bà Trần Thị T2 trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên bà T2 có biết và chứng kiến việc lập hợp đồng cũng như giao nhận tiền. Lúc đó, bà T2 có đến xem nhưng không tham gia ký xác nhận người làm chứng, bà không thấy có sự ép buộc như ông P bà T trình bày.

- Ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Ông P1 là anh ruột của bà Nguyễn Thị T, theo ông P1 được biết, năm 2006 bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 4000m^2, sau đó chuyển nhượng lại một nữa diện tích đất cho bố mẹ ông P1. Do không có đất canh tác nên bố mẹ ông P1 đã tặng cho ông P1 phần diện tích đất này nhưng hai bên không lập giấy tờ. Ông P1 sử dụng đất từ năm 2006 cho đến nay, ông P1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081104 ngày 13/7/2015 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 01. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên ông P1 không chứng kiến nhưng ông có thấy gia đình ông H bà C sử dụng, cải tạo đất từ năm 2011cho đến khi phát sinh tranh chấp, quá trình ông H bà C canh tác sử dụng đất không thấy ông P bà T có ý kiến gì.

- Ông Bùi U trình bày:

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn ông H bà C và bị đơn ông P bà T là có thật nhưng ông không liên quan và không có ý kiến gì, vì tại thời điểm này ông làm Công an viên. Việc gia đình ông P cho rằng ông Bùi U cùng nguyên đơn có đến nhà ông P để uy hiếp tinh thần là không đúng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 203, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 134, 137, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Pháp lệnh số 10 năm 2009; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14

ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C.

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2011 giữa ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C với ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T do vô hiệu về hình thức và nội dung.

Buộc bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao trả cho ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C số tiền 165.275.300đ (một trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm đồng).

Ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm giao cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 1.326m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tại xã X, huyện D; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông P2 (thửa 86) cạnh dài 26,7m; phía Tây giáp đất ông P (thửa 71) cạnh dài 30,5m; phía Bắc giáp đất ông P3 (thửa 92) cạnh dài 43,6m; Phía Nam giáp đất ông P1 (thửa 82) cạnh dài 45,5m. Và các tài sản trên đất gồm: bơ 04 cây, tiêu 49 trụ, muồng đen 35 cây, cây bông gòn 18 cây, trụ xi măng làm trụ tiêu 61 trụ, 01 giếng nước cho bị đơn (hiện nay toàn bộ tài sản nêu trên bị đơn ông P bà T đang quản lý).

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T.

Buộc nguyên đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C thanh toán cho bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000đ (giá trị 01 trụ cổng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu bồi thường 9.800kg cà phê quả tươi và chi phí tham gia tố tụng 2.100.000đ.

Tách khoản vay 1.500.000đ giữa nguyên đơn và bị đơn để các đương sự khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Áp dụng quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin để bảo đảm việc thi hành án.

Đối với số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) bà Nguyễn Thị C đã nộp vào tài khoản 5229205157542 phong tỏa tại Ngân hàng NN, chi nhánh huyện D, tỉnh Đắk Lắk để bảo đảm cho việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ được xử lý

khi có quyết định hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ nộp chi phí định giá ngày 10/8/2016 là 1.500.000đ và chi phí thẩm định ngày 16/3/2017 là 700.000đ, tổng cộng là 2.200.000đ. Nguyên đơn ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C được nhận lại số tiền 2.200.000đ sau khi thu được của bị đơn ông P, bà T.

Về chi phí giám định:

Bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.640.000đ chi phí giám định ngày 18/8/2016. Nguyên đơn ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C được nhận lại số tiền 3.640.000đ sau khi thu được của ông P, bà T.

Về án phí:

Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C phải chịu 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu và 300.000đ đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, khấu trừ trong số tiền 3.750.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu số AA/2014/0036027 ngày 19/5/2016. Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C được nhận lại 3.250.000đ.

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T phải chịu 8.263.000đ án phí Dân sự sơ thẩm và 5.005.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và khấu trừ trong số tiền 2.426.500đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu số AA/2014/0043535 ngày 24/02/2017. Ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T còn phải nộp 10.841.500đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/05/2017 và các đơn kháng cáo bổ sung, ông Phan Văn P và Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Về phần thủ tục tố tụng: Kể từ khi thu lý vụ án cho đến ngày mở phiên tòa xét xử phúc thẩm, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có đủ căn cứ để khẳng định các bên có sang nhượng thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 vào ngày 15/02/2011, đã giao nhận tiền và giao nhận đất. Tại bản kết luận giám định số 09/PC54 ngày 18/8/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: Chữ ký,

chữ viết của ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T trong giấy sang nhượng đất và giấy giao tiền là do ông P, bà T ký và viết ra. Nguyên đơn nhận đất và canh tác từ năm 2011 cho đến nay nhưng bị đơn không phản đối, các bên chỉ tranh chấp về đường đi do nguyên đơn phá 01 trụ cổng và không mở đường đi theo thỏa thuận, còn diện tích đất thì các bên không có tranh chấp. Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng là ông Trần Đình A, Lê Văn T1, Trần Thị T2, Vũ Văn H1. Đến năm 2015, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P, bà T mới tranh chấp đất với ông H, bà C. Do các bên không lập hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật nên trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã buộc các bên thực hiện hợp đồng về mặt hình thức, nhưng các bên vẫn không thực hiện được. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2011 vô hiệu và xác định lỗi của bị đơn 2/3 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông H bà C phải trả 9800kg cà phê vỏ tươi và chi phí tham gia tố tụng 2.100.000đ cho bị đơn, thì thấy bị đơn đã nhận tiền và giao đất cho nguyên đơn canh tác từ năm 2011, do đó nguyên đơn có quyền phá bỏ cây cối, hoa màu trên đất đã nhận chuyển nhượng để sử dụng đất theo mục đích của mình không trái pháp luật và có quyền hưởng hoa lợi trên đất này. Pháp luật không quy định người khởi kiện phải trả chi phí đi lại, tiền công tham gia tố tụng cho bị đơn. Do đó, cấp sơ thẩm bác các yêu cầu phản tố này của bị đơn là đúng pháp luật.

Mặc dù, phía bị đơn không yêu cầu nhưng yêu cầu giám định của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 157, 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông P, bà T không yêu cầu cấp sơ thẩm giải quyết việc buộc ông H bà C phải nhổ tất cả các cây trồng trên diện tích đất trên, nên không có căn cứ để xem xét và cũng không có căn cứ để buộc ông H bà C phải trả tiền công trong trường hợp ông P bà T nhổ cây trồng trên đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T – Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn cho rằng: Không có việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn; không nhận tiền 100.000.000đ của nguyên đơn nên nguyên đơn phải trả lại đất cho bị đơn; cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 165.275.300đ là không đúng; do nguyên đơn đã chặt phá cây cà phê của bị đơn nên phải bồi thường; bị đơn không phải chịu tiền chi phí thẩm định xem xét tại chỗ, tiền

định giá tài sản, tiền giám định, tiền án phí và nguyên đơn phải tự nhổ bỏ toàn bộ cây trồng trên đất, thì thấy:

[1.1] Ngày 15/12/2011 vợ chồng ông Phan Văn P bà Nguyễn Thị T có viết giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C một mảnh đất rẫy có diện tích 1600m^2 tại xã X, huyện D, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 100.000.000đ và cùng ngày có viết giấy giao tiền. Trong giấy chuyển nhượng đất và giấy giao tiền có chữ ký của nguyên đơn là vợ chồng ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C và chữ ký của bị đơn là vợ chồng ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T, có các nhân chứng ông Trần Đình A, ông Lê Văn T1 ký xác nhận. Tại thời điểm giao dịch, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 09/7/2015 Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 081081, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 cho vợ chồng ông P bà T nên bị đơn đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng này để cho rằng bị đơn không có việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và ông P bà T không thừa nhận đã nhận 100.000.000đ từ vợ chồng ông H bà C. Đồng thời cho rằng, vì năm 2011 ông P bà T đi làm ăn xa nên vợ chồng ông H bà C tự ý nhổ gốc cây cà phê cũ và sử dụng đất để trồng tiêu mà ông P bà T không biết, nên vào ngày 22/12/2011 con trai ông P bà T là anh Phan Văn H đã làm đơn khiếu nại đến Công an xã X. Ông P bà T thừa nhận có ký giấy sang nhượng đất và giấy giao tiền vào ngày 15/12/2011 với vợ chồng ông H bà C nhưng chưa được nhận tiền và do có nhiều người của gia đình ông H kéo đến nhà gây áp lực nên ông P bà T không đồng ý chuyển nhượng đất nữa và đã vứt 02 tờ giấy nêu trên vào sọt rác, sau đó vợ chồng ông H bà C lượm lấy về. Căn cứ vào giấy sang nhượng đất và giấy giao tiền nêu trên, kết quả giám định chữ viết, chữ ký của ông P bà T được phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận trong giấy giao nhận tiền và giấy sang nhượng đất là chữ ký của ông P bà T và căn cứ vào lời khai của các nhân chứng ông Lê Văn T1, ông Trần Đình A, bà Trần Thị T2 là hàng xóm của nguyên đơn, bị đơn và ông Bùi U là Công an xã khẳng định có việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền 100.000.000đ giữa nguyên đơn với bị đơn là có thật và cùng với lời khai của ông Nguyễn Văn P1 (anh trai của bị đơn là bà T) cũng xác nhận vì ông P1 có rẫy bên cạnh nên ông thấy vợ chồng ông H bà C sử dụng thửa đất nêu trên từ năm 2011 đến năm 2015 nhưng không thấy ông P bà T phản đối. Ngoài ra, vào ngày 30/01 (không ghi năm nhưng các bên xác nhận là năm 2012) bà T có viết 01 tờ giấy cho vợ chồng ông H, bà C với nội dung "gia đình ông P, bà T đã thỏa thuận bán mảnh đất cho chú H và o C không có sự thay đổi", bà T viết khi bà đến mượn tiền của bà C và được bà T thừa nhận. Mặt khác, từ năm 2011 sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông H bà C đã nhận quản lý, canh tác, sử dụng thửa đất này để trồng tiêu và các loại cây khác trên đất nhưng bị đơn ông P bà T không có ý

kiến hay phản đối gì. Sau khi nhận đất, ông H, bà C có phá một cái cổng của ông P bà T nên ngày 22/12/2011 con trai ông P bà T là anh Phan Văn H đã làm đơn khiếu nại đến Công an xã X để giải quyết việc phá cổng về đường đi, còn việc canh tác, sử dụng đất thì anh H không có khiếu nại gì nên lời trình bày của bị đơn không có giá trị chứng minh. Do vậy, có cơ sở để kết luận vào ngày 15/12/2011 vợ chồng ông P bà T có ký giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H bà C và vợ chồng ông P bà T đã nhận đầy đủ số tiền 100.000.000đ của vợ chồng ông H bà C, đồng thời vợ chồng ông P bà T đã bàn giao đất cho vợ chồng ông H bà C để canh tác, sử dụng. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên được ký kết không tuân thủ các quy định của pháp luật nên cấp sơ thẩm đã hủy giao dịch này và tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu là đúng pháp luật, đồng thời buộc ông P bà T có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông H bà C gồm 100.000.000đ giá trị chuyển nhượng đất ban đầu, 21.733.000đ do hợp đồng bị vô hiệu nên phải bồi thường thiệt hại và 43.542.300đ là giá trị tài sản trên đất mà ông H bà C đã tạo lập, tổng cộng 165.275.300đ là có căn cứ. Đồng thời, ông H bà C có nghĩa vụ trả lại thửa đất cho ông P bà T là phù hợp.

[1.2] Sau khi nhận chuyển nhượng do vợ chồng ông P bà T đã bàn giao đất cho vợ chồng ông H bà C và vợ chồng ông H, bà C đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng ông P bà T nên ông H bà C có quyền quản lý, canh tác, sử dụng thửa đất và phá bỏ cây cối, hoa màu trên đất, đồng thời có quyền được hưởng hoa lợi trên đất này. Do vậy, yêu cầu phản tố của vợ chồng ông P bà T buộc vợ chồng ông H bà C phải trả 9800 kg cà phê vỏ tươi là không có căn cứ. Mặt khác, pháp luật không quy định người khởi kiện phải trả chi phí đi lại, tiền công tham gia tố tụng cho phía bị đơn nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu là có cơ sở.

[1.3] Do hợp đồng bị vô hiệu, cấp sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn vợ chồng ông H bà C giao trả toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông P bà T nên vợ chồng ông H bà C không có nghĩa vụ phải nhổ bỏ toàn bộ tài sản trên đất để trả hiện trạng thửa đất cho vợ chồng ông P bà T kể cả tiền công phải nhổ bỏ. Mặt khác, bị đơn không có yêu cầu phản tố nội dung này.

[1.4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên theo quy định tại Điều 146, Điều 157, Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Do vậy, đơn kháng cáo của bị đơn ông P bà T không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[2] Đối với việc tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do các đương sự không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là có cơ sở cần chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 134, 137, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C.

- Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2011 giữa ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C với ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T do vô hiệu về hình thức.

- Buộc bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ phải trả cho ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C số tiền 165.275.300đ (một trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn, ba trăm đồng).

- Buộc ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm giao trả cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 1.326m^2 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 01 tại xã X, huyện D; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông P2 (thửa 86) cạnh dài 26,7m; phía Tây giáp đất ông P (thửa 71) cạnh dài 30,5m; phía Bắc giáp đất ông P3 (thửa 92) cạnh dài 43,6m; Phía Nam giáp đất ông P1 (thửa 82) cạnh dài 45,5m. Và các loại tài sản trên đất gồm: bơ 04 cây, tiêu 49 trụ, muồng đen 35 cây, cây bông gòn 18 cây, trụ xi măng làm trụ tiêu 61 trụ, 01 giếng nước cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T (hiện nay toàn bộ tài sản nêu trên bị đơn ông P bà T đang quản lý).

[2] Về đơn yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T: Buộc ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C thanh toán cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng) là giá trị 01 trụ cổng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu bồi thường 9.800kg cà phê quả tươi và chi phí tham gia tố tụng 2.100.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ phải nộp chi phí định giá ngày 10/8/2016 là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) và chi phí thẩm định ngày 16/3/2017 là 700.000đ (Bảy trăm ngàn đồng), tổng cộng là 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng). Ông Vũ Văn H và bà Nguyễn Thị C được nhận lại số tiền 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng) sau khi thu được của ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T.

[4] Về chi phí giám định:

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T phải nộp 3.640.000đ (Ba triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) chi phí giám định ngày 18/8/2016. Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C được nhận lại số tiền 3.640.000đ (Ba triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) sau khi thu được của ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T.

[5] Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

+ Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vô hiệu và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, được khấu trừ trong số tiền 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu số AA/2014/0036027 ngày 19/5/2016. Như vậy, Ông Vũ Văn H, bà Nguyễn Thị C được nhận lại 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị T phải chịu 8.263.000đ (Tám triệu hai trăm sáu mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 5.005.000đ (Năm triệu không trăm lẻ năm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và khấu trừ trong số tiền 2.426.500đ (Hai triệu bốn trăm hai mươi sáu ngàn năm trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D theo biên lai thu số AA/2014/0043535 ngày 24/02/2017. Như vậy, ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T còn phải nộp 10.841.500đ (Mười triệu tám trăm bốn mươi mốt ngàn năm trăm đồng).

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị T phải chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) mà ông P, bà T đã nộp theo biên lai thu số 0000022 ngày 24/5/2017 và biên lai thu số 0000043 ngày 21/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện D. Như vậy, ông P bà T đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh ĐắkLắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- CCTHADS huyện D;
- Đương sự;
- ….;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr