

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ

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

Bản án số: 199/2023/DS-PT

Ngày: 28-9-2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Dư Thành Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ:** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 277/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1964; C trú tại: Xóm 2, thôn N, xã G, huyện T, tỉnh Đ.

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị M, sinh năm: 1949; C trú tại: Số 69, thôn B'Liang, thôn H, huyện T, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Thái Thị Hương G, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số 69, thôn B'Liang, thôn Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ. Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1967; C trú tại: Số 213, thôn Hiệp Thành 2, xã Tam Bồ, huyện Di Linh, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1989; trú tại: số 146/59/18/159A đường Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.2. Vợ chồng ông Đào Hồng S, sinh năm: 1952 và bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm: 1964; trú tại: Thôn N, xã G, huyện T, tỉnh Đ. Bà N có mặt.

3.3. Bà Thái Thị Hương G, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số 69, thôn B'Liang, thôn H, huyện T, tỉnh Đ. Có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 16/02/2011, bà nhận chuyển nhượng diện tích 3.500m² thuộc một phần thửa số 81, tờ bản đồ số 16 (2013) tại xã Tà Hine, huyện T l của ông S, bà Nga. Sau đó bà đã nhận đất sử dụng và đã đăng ký kê khai nhưng bà không biết tại sao ông Nguyễn Văn C lại đứng tên kê khai, sau khi phát hiện bà đã đi khởi kiện từ năm 2016 đến nay, đến năm 2018 thì bà với ông C ly hôn. Việc ông C bán đất cho bà M bà không biết và cũng không đồng ý.

Nay bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M lập ngày 18/11/2016 đối với diện tích 3.500m² đất thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T và yêu cầu bà M trả lại diện tích đất này cho bà.

Bà yêu cầu mình bà M trả giá trị 400 cây phê loại C, trồng trước năm 2011 vì tại thời điểm bà M sử dụng diện tích đất này đã có 400 cây phê loại C, trồng trước năm 2011 nên bà yêu cầu bà M trả lại giá trị cây cà phê này.

Bị đơn bà Lê Thị M có đại diện theo ủy quyền là bà Thái Thị Hương G trình bày:

Diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T là bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C ngày 18/11/2016, với giá 60.000.000đồng và đã trả đủ tiền cho ông C. Khi

chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay và diện tích đất này thì ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M đã nhận đất từ năm 2016, sau đó đã mướm bỏ cây cà phê và trồng lại toàn bộ cây sầu riêng, cây bơ, cây chôm chôm từ năm 2016. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của bà thì bà M không đồng ý.

Đồng thời bà M yêu cầu: Trường hợp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà số tiền 754.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất; bồi thường chi phí đi lại là 50.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại về hợp đồng vô hiệu trả cho bà Lê Thị M 2.390.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Lê Thị M là 3.164.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Hồng S, bà Nguyễn Thị Nga trình bày: Ngày 16/02/2011, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T cho bà Nguyễn Thị L. Nay vợ chồng ông bà không tranh chấp, không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Hương G trình bày: Diện tích 3.500m² thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T là mẹ bà Lê Thị M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và đã quản lý sử dụng từ năm 2016, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà không đồng ý và đề nghị công nhận diện tích này cho bà Lê Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vắng mặt không có lý do và không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về vụ việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Lê Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ và tháo dỡ 01 hệ thống tưới nước tự động, gồm ống âm đất và bồn nước 1.000m³ và chân bồn nước trên diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ.

Tạm giao cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Lê Thị M bồi thường số tiền 39.740.000đồng (400 cây x 198.700đồng/cây = 79.480.000đồng/2).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị M số tiền 246.617.100đồng giá trị cây trồng trên diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ (Trong đó phần của ông Nguyễn Văn C là 123.308.550 đồng, phần của bà Nguyễn Thị L là 123.308.550 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M số tiền 60.000.000đồng và 1.195.000.000 đồng (tổng cộng là 1.255.000.000 đồng) giá trị chênh lệch đối với diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị M, về việc bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Lê Thị M 50.000.000đồng tiền chi phí đi lại.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/6/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đ.

Ngày 16/6/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 26/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thái Thị Hương G không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, ... Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Hồng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị L cho rằng diện tích đất 3.500m² thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 16(2013) tại xã Tà Hine, huyện T là bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà Nga, tuy nhiên khi đi đăng ký kê khai thì được biết diện tích đất này ông Nguyễn Văn C đã đăng ký và sau đó chuyển nhượng cho bà Lê Thị M vì vậy bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Lê Thị M và yêu cầu mà M bồi thường giá trị 400 cây cà phê là 39.740.000đồng. Còn bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và đã nhận đất canh tác sử dụng từ năm 2016 vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C thấy rằng:

[3.1] bà L cho rằng diện tích 3.500m² thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 16, tại xã Tà Hine, huyện T là tài sản riêng của bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà Nga vào ngày 16/02/2011, khi nhận chuyển nhượng có lập giấy viết tay và bà đã thanh toán đủ tiền cho ông S, bà Nga. Còn bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, có lập giấy mua bán tay và bà đã thanh toán tiền cho ông C và nhận đất sử dụng từ năm 2016 đến nay nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà L.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Theo Giấy sang nhượng đất ngày 16/02/2011 thì bên bán là vợ chồng ông S, bà Nga và bên mua là bà Nguyễn Thị L. Mặc dù trên giấy sang nhượng ghi nội dung chuyển nhượng cho bà L không đề cập đến tên ông C, tuy nhiên, tại thời điểm năm 2011 giữa bà L và ông C có mối quan hệ vợ chồng và việc chuyển nhượng nêu trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân, mặt khác người đứng tên kê khai người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn C do đó có căn cứ để khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.500m² thuộc một phần thửa 81, tờ bản đồ 16, tại xã Tà Hine, huyện T là chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà L. Do đó, diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T là tài sản chung của ông C và bà L hình thành trong thời kỳ hôn nhân và là tài sản chung chưa chia là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2.] Theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà Lê Thị M thì vào ngày 18/11/2016 ông C lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà M diện tích 3.500m², thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T trên đất có 400 cây cà phê loại C với giá sang nhượng là 60.000.000đồng, bà M đã trả đủ tiền cho ông C, hai bên chỉ viết giấy tay, xét thấy ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà M nhưng qua xác minh thì ông C là người đứng tên trên sổ mục kê năm 2013 và được Ủy ban nhân dân xã Tà Hine, huyện T xác nhận ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng đất.

Mặt khác, tại giấy cam kết đề ngày 05/01/2017, cũng thể hiện nội dung ông C thừa nhận sang nhượng cho bà M diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T. Đối với phần diện tích đất liên quan đến tên bà Thái Thị Hương G theo giấy cam kết đề ngày

05/01/2017, thì giữa bà G và ông C không tranh chấp trong vụ án này mà đã được giải quyết bằng một bản án dân sự khác đã có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà M không có sự đồng ý của bà L tại thời điểm này bà L là vợ ông C. Giấy sang nhượng đất được xác lập bằng giấy tay không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, việc chuyển nhượng này không có sự đồng ý của bà L là vợ ông C. Do đó, việc chuyển nhượng đối với diện tích 3.500m² thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T giữa ông C và bà M không tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 121, 122, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên giao dịch vô hiệu toàn bộ nên cần huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2016 giữa ông C và bà M đối với diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T là có căn cứ, đúng pháp luật. Buộc bà M có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà L diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L, về việc yêu cầu bà M bồi thường giá trị 400 cây cà phê robusta và cà mô ca (trồng xen) thì thấy rằng:

Khi chuyển nhượng diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T cho bà M, trên đất có 400 cây cà phê robusta và cà mô ca (cà phê loại C). Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên đây là tài sản trong thời kỳ hôn nhân giữa ông C và bà L. Việc ông C chuyển nhượng đất và giao đất cho bà M sử dụng bà M phá bỏ cà phê trồng lại loại cây trồng khác, không có lỗi của bà M. Do đó, bà L yêu cầu bồi thường giá trị 400 cây cà phê robusta và cà mô ca (cà phê loại C) là 39.740.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị M 754.000.000đ giá trị tài sản trên đất; bồi thường 50.000.000đồng chi phí đi lại; bồi thường thiệt hại về hợp đồng vô hiệu 2.390.000.000đồng. Tổng số tiền bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Lê Thị M số tiền 3.164.000.000 đồng.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.500m² thuộc một phần thửa

81 tờ bản đồ 16 tại xã Tà Hine, huyện Đưc Trọng là 2.450.000.000đ và không yêu cầu thẩm định giá trị tài sản trên đất mà cùng thống nhất đề nghị Tòa án áp dụng giá trị tài sản theo Quyết định số: 42/2022/QĐ – UBND ngày 05/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành đơn giá cây trồng để thực hiện việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đ năm 2022 để giải quyết.

[5.1] Như đã phân tích ở trên việc chuyển nhượng đất không có sự đồng ý của bà M và việc sang nhượng đất giữa ông C và bà M vô hiệu cả về nội dung và hình thức. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, giữa ông C và bà M thì hai bên đều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do đó, xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C là $\frac{1}{2}$, lỗi của bà M $\frac{1}{2}$.

Diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T có giá trị là 2.450.000.000đ (700.000.000 đồng/1.000m² đất).

Bà M đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông C 60.000.000 đồng tức là 100%. Như vậy, số tiền trượt giá phần chênh lệch là (2.450.000.000 đồng – 60.000.000 đồng) = 2.390.000.000 đồng/2 = 1.195.000.000 đồng.

Do đó, buộc ông C có nghĩa vụ thanh toán cho bà M 60.000.000đ đã nhận và 1.195.000.000đ tiền chênh lệch giá trị đất do hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[5.2] Xét yêu cầu của bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị M 754.000.000đ giá trị tài sản trên đất nhận chuyển nhượng thì thấy rằng:

Sau khi nhận diện tích 3.500m² đất, bà M đã trồng:

- 70 cây sầu riêng. Bà G đưa ra giá là 10.000.000 đồng/1 cây sầu riêng thành tiền là 700.000.000 đồng.
- 02 cây mít trị giá 2.000.000đồng/1 cây, thành tiền 4.000.000 đồng.
- 6 cây xoài trị giá 2.000.000đồng/1 cây, thành tiền 12.000.000 đồng.

- 01 cây bơ trị giá 2.000.000đồng/1 cây, thành tiền 2.000.000 đồng.
- 02 cây ổi trị giá 2.000.000đồng/1 cây, thành tiền 4.000.000 đồng.
- 01 hệ thống tưới nước tự động, gồm ống âm đất trị giá 20.000.000 đồng.
- Bồn nước 1.000m³ và chân bồn nước trị giá 12.000.000 đồng.

Căn cứ Quyết định số: 42/2022/QĐ – UBND ngày 05/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành đơn giá cây trồng để thực hiện việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đ năm 2022 thì:

- Giá cây sầu riêng là 3.338.700/cây cà phê loại A, thành tiền là 233.709.000 đồng (70 cây x 3.338.700/cây = 233.709.000 đồng).
- 02 cây mít trị giá 1.546.500đồng/1 cây, thành tiền 3.093.000 đồng.
- 6 cây xoài trị giá 1.286.000đồng/1 cây, thành tiền 7.716.000 đồng.
- 01 cây bơ trị giá 1.734.300đồng/1 cây, thành tiền 1.734.300 đồng.
- 02 cây ổi trị giá 182.400đồng/1 cây, thành tiền 364.800đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất này là 246.617.100 đồng.

Do buộc bà M trả lại diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T cho bà L và ông C nên cần buộc bà L và ông C thanh toán lại cho bà cho bà M 246.617.100đồng giá trị cây trồng trên đất này.

[5.3] Đối với: 01 hệ thống tưới nước tự động, gồm ống âm đất trị giá 20.000.000đồng; Bồn nước 1.000m³ và chân bồn nước trị giá 12.000.000 đồng.

Do hợp đồng vô hiệu nên đối với tài sản này cần buộc bà M tháo dỡ toàn bộ tài sản là hệ thống tưới nước tự động, gồm ống âm đất và bồn nước 1.000m³ và chân bồn nước trên đất của bà L và ông C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5.4] Đối với yêu cầu của bà M, bà Lê Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Lê Thị M 50.000.000 đồng tiền chi phí đi lại. Tại phiên toà hôm nay, bà M do bà G đại diện theo uỷ quyền rút yêu cầu này. Do đó, Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà M, yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà Lê Thị M 50.000.000 đồng tiền chi phí đi lại.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C là không có cơ sở chấp nhận nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ là 3.348.000đồng, bà M đã nộp và quyết toán xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải chịu chi phí này là phù hợp.

[8] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bà M đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị M.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 39.740.000đ không được chấp nhận là 1.987.000 đồng (39.740.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà Lê Thị M: 1.255.000.000đ (60.000.000đ + 1.195.000.000đ) = [36.000.000 đồng + (455.000.000 đồng x 3%)] = 49.650.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho bà Lê Thị M là 12.330.850đ (246.617.100 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Lê Thị M.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị M là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị M có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L diện tích 3.500m² thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ và tháo dỡ 01 hệ thống tưới nước tự động, gồm ống âm đất và bồn nước 1.000m³ và chân bồn nước trên diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ.

Tạm giao cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có họa đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Lê Thị M bồi thường số tiền 39.740.000đ (ba mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị M số tiền 246.617.100đ giá trị cây trồng trên diện tích 3.500m² đất, thuộc 01 phần thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 (2013), xã Tà Hine, huyện T, tỉnh Đ (Trong đó phần của ông Nguyễn Văn C là 123.308.550 đồng, phần của bà Nguyễn Thị L là 123.308.550 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M số tiền 1.255.000.000đ (60.000.000đ và 1.195.000.000đ)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Lê Thị M, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L phải bồi thường 50.000.000đồng tiền chi phí đi lại.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L 3.348.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ.

5. Về án phí:

- Án phí phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0014440 ngày 23/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện T

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0014458 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện T.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị M.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới phải chịu 12.330.850 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Trong đó phần của ông Nguyễn Văn C là 6.165.425 đồng, phần của bà Nguyễn Thị L là 6.165.425 đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.987.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng án phí bà Nguyễn Thị L đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007764 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đ. Như vậy, bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 1.687.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 49.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị Cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đ;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA;
- Đường sự; (08)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm