TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2019/DS-PT
Ngày: 11/9/2019
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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thiên Hương
Các Thẩm phán : Ông Nguyễn Văn Quản
Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa

-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2019/TLPT-DS ngày 05/01/2019 về việc: *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2019/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Văn N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Thông P, sinh năm 1966;

Bà Dương Thị T, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và Bà T: Bà Lê Minh C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Phường P2, thành phố T3, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955. Địa chỉ: thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của bà L : Ông Mai Văn N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Mai Văn N, Bà Dương Thị T, Bà Lê Minh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn Ông Mai Văn N trình bày:*

Ngày 17/10/2010, giữa nguyên đơn với bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng nguyên đơn sang nhượng cho bị đơn diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 16.000m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H2 với số tiền 170.000.000 đồng. Bị đơn đưa trước cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng, đến năm 2015 thì đưa thêm 80.000.000 đồng, tổng cộng 130.000.000 đồng. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng đến nay bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, nhưng đã chiếm đất của nguyên đơn sử dụng đến nay. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy "Giấy sang nhượng bán đất ngày 17/10/2010" giữa nguyên đơn với bị đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất đo đạc hiện trạng là 16.427,5m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H2, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Đối với các tài sản, cây trồng có trên đất thuộc quyền sở hữu của bị đơn thì nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ, nhổ bỏ toàn bộ để trả lại hiện trạng đất. Nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn Ông Thông P và Bà Dương Thị T trình bày:*

Ông bà thừa nhận có ký giấy sang nhượng bán đất ngày 17/10/2010 với nguyên đơn, theo giấy sang nhượng bán đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 16.000m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H2, với số tiền 170.000.000 đồng. Số tiền này bao gồm cả tiền làm thủ tục giấy tờ theo quy định pháp luật. Ông bà đã giao tiền cho nguyên đơn hai lần, tổng cộng là 130.000.000 đồng. Khi giao lần hai số tiền là 80.000.000 đồng, ông bà nói rõ với nguyên đơn là bán đứt diện tích đất trên, số tiền 40.000.000 đồng còn lại là tiền ông bà tự làm giấy tờ, nguyên đơn không được khiếu nại bất cứ cơ quan nào, gia đình nguyên đơn cũng đồng ý. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu công nhận giấy sang nhượng bán đất ngày 17/10/2010. Ngoài ra, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị L thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của Ông Mai Văn N. Ngoài ra, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Sau khi hòa giải không thành;

Ngày 24/8/2018, Tòa án nhân dân huyện H đưa vụ án ra xét xử tại Bản án số 28/2018/DS-ST, quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, 410, Điều 412, Điều 425, Điều 688,

Điều 689, Điều 690, Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 167, Điều 168, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Mai Văn N.

- Hủy "Giấy sang nhượng bán đất" ngày 17/10/2010 giữa Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L với Ông Thông P và Bà Dương Thị T.

- Buộc Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng).

- Buộc Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền 120.343.750 đồng (một trăm hai mươi triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

- Buộc Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả giá trị tài sản cây trồng cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền 31.624.000 đồng (ba mươi mốt triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

- Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu căn nhà tạm, diện tích 14,04m^2; 400 trụ thanh long; 30 cây dừa; 30 cây bưởi; 250 cây chuối; 1.040 bụi sả; 1.145 cây thơm; 92 cây đinh lăng có trên thửa đất 143, đo đạc hiện trạng diện tích 16.427,5m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc Ông Thông P và Bà Dương Thị T phải tháo dỡ 107 trụ rào bê tông dây thép gai có trên thửa đất 143, đo đạc hiện trạng diện tích 16.427,5m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận, để giao trả cho Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L thửa đất 143, đo đạc hiện trạng diện tích 16.427,5m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Diện tích thửa đất mà Ông Thông P và Bà Dương Thị T giao trả cho Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L có trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 10/7/2017 kèm theo.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Ông Mai Văn N và L phải chịu 7.598.387 đồng (bảy triệu năm trăm chín mươi tám nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011922 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 7.298.387 đồng (bảy triệu hai trăm chín mươi tám nghìn ba trăm tám mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T.

- Ông Thông P và Bà Dương Thị T phải chịu 3.235.000 đồng (ba triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng) chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ,

để hoàn trả cho Ông Mai Văn N đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ tại Tòa án nhân dân huyện H số tiền 3.235.000 đồng (ba triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Mai Văn N và L không phải chịu chi phí định giá tài sản và xem xét tại chỗ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và các quy định của luật thi hành án dân sự.

Ngày 05/9/2018, Ông Thông P và Bà Dương Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Mai Văn Nhựt xác định không kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn Thông P và Dương Thị Thanh Tâm xác định giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: xét kháng cáo của vợ chồng Ông Thông P áp dụng điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HHTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này (đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và hợp đồng phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực), nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*". Cho nên, phần đất Ông Thông P đã sử dụng xây nhà và trồng cây lâu năm sẽ được chấp nhận là hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực.Đối với phần đất không được chấp nhận hợp đồng có hiệu lực thì phải hoàn trả cho ông N và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cho nên kháng cáo của Ông Thông P, Bà T là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Mai Văn N khởi kiện yêu cầu hủy "Giấy sang nhượng bán đất" ngày 17/10/2010 giữa ông với vợ chồng Ông Thông P, Bà Dương Thị T, buộc Ông Thông P, Bà Dương Thị T phải trả diện tích đất đo đạc theo hiện trạng là 16.427,5m^2. Ông Thông P và Bà Dương Thị T không đồng ý với yêu cầu của Ông Mai Văn N và yêu cầu Tòa án công nhận "Giấy sang nhượng bán đất" ngày

17/10/2010 giữa vợ chồng ông với Ông Mai Văn N. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Thông P và Bà Dương Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo trình bày của Ông Mai Văn N và Ông Thông P, Bà Dương Thị T thì vào ngày 17/10/2010 giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "Giấy sang nhượng bán đất", theo đó Ông Mai Văn N sang nhượng cho vợ chồng Ông Thông P, Bà Dương Thị T diện tích đất 16.000m^2 tọa lạc tại thông G, xã H1, huyện H với giá 170.000.000 đồng. Ông Thông P và Bà T đã đưa cho ông N 50.000.000 đồng, đến năm 2015 đưa thêm 80.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng vợ chồng ông P , Bà T chưa giao đủ cho ông N . Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận 170.000.000 đồng là có căn cứ.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Mai Văn N với Ông Thông P, Bà Dương Thị T được lập bằng "Giấy sang nhượng bán đất" đối với diện tích thể hiện trong giấy sang nhượng là 16.000m^2, diện tích đo đạc thực tế là 16.427,5m^2. Đồng thời, nội dung trong giấy sang nhượng thể hiện nghĩa vụ của các bên, trong đó bên nhận sang nhượng phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền sang nhượng là 170.000.000 đồng, Ông Thông P, Bà Dương Thị T đã đưa trước 50.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng khi nào vợ chồng ông N , bà L làm sổ đỏ cho vợ chồng ông P , Bà T thì số tiền còn lại ông P , Bà T phải có trách nhiệm giao đủ; vợ chồng ông N , bà L có trách nhiệm về mọi chi phí khi làm sổ đỏ (bút lục số 59). Xét thấy, tại thời điểm hai bên thỏa thuận lập hợp đồng sang nhượng, diện tích đất chuyển nhượng ông N chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có vi phạm về điều kiện chuyển nhượng; hợp đồng chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, hợp đồng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng thể hiện hai bên tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng 16.000m^2 đất tại xã H1, nghĩa vụ của hai bên. Căn cứ nội dung hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng Ông Thông P, Bà Dương Thị T đã giao cho Ông Mai Văn N số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng và Ông Thông P, Bà T nhận đất, sử dụng cho đến nay. Trên đất đã trồng cây lâu năm gồm 400 trụ thanh long, 92 cây đinh lăng, 30 cây dừa, 30 cây bưởi, 250 cây chuối, 1.145 cây thơm và 1.040 bụi sả. Ngoài ra, Ông Thông P và Bà Dương Thị T đã dựng một căn nhà tạm sinh sống ổn định trên đất. Toàn bộ quá trình ông P , Bà T dựng nhà tạm, trồng cây lâu năm trên đất Ông Mai Văn N đều không có ý kiến gì phản đối và ông P , Bà T cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy "Giấy sang nhượng bán đất" lập ngày 17/10/2010 giữa Ông Mai Văn N

với Ông Thông P, Bà Dương Thị T là không phù hợp với quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HHTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này (đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và hợp đồng phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực), nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*".

Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng "Giấy sang nhượng bán đất" ngày 17/10/2010 giữa Ông Mai Văn N với Ông Thông P, Bà Dương Thị T. Theo kết quả đo vẽ lập ngày 21/5/2019 thì diện tích đất trồng thanh long là 4.387,8m^2, diện tích đất trồng đinh lăng, xà cừ, dừa và có chuồng bò là 1.979,3m^2, tổng cộng diện tích đất trồng cây lâu năm là 6.367,1m^2/16.427,5m^2. Do đó, cần công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trồng cây lâu năm 6.367,1m^2 và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc ông P , Bà T giao trả phần đất còn lại cho ông N , bà L . Giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận 170.000.000 đồng/16.427,5m^2 tương ứng 10.348 đồng/m^2. Ông P Bà T đã trả cho ông N , bà L số tiền 130.000.000 đồng, khoản tiền dư ra là 64.114.000 đồng (130.000.000 đồng – 65.886.000 đồng).

Đối với phần diện tích đất 10.060,4m^2 gồm diện tích (1.215,7m^2 trồng sả + 5.422,8m^2 trồng chuối + 3.422.0m^2 trồng đậu) có giá trị tại thời điểm mua là 104.105.000 (10.348 đồng/m^2 x 10.060,4m^2), Ông Thông P đã đưa trước 64.114.000 đồng chiếm tỷ lệ 61,58%. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 10/7/2017 xác định giá trị quyền sử dụng đất là 25.000đ/m^2, vậy 10.060,4m^2 có giá 251.510.000 đồng. Số tiền chênh lệch tại thời điểm giao kết hợp đồng và tại thời điểm xét xử là 147.405.000 đồng (251.510.000-104.105.000). Như vậy, số tiền Ông Thông P đã đưa trước 61,58% thành tiền là 90.772.000 đồng. Phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất 10.060,4m^2 vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy mức độ lỗi của các bên là như nhau nên phần thiệt hại mỗi bên sẽ phải chịu một nửa (50%). Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm bồi thường cho Thông P và Bà Dương Thị T số tiền 45.386.000 đồng.

Đối với các tài sản có trên phần đất trong hợp đồng bị vô hiệu (10.060,4m^2) có 30 cây bưởi trị giá 1.800.000 đồng, 250 cây chuối trị giá 12.500.000 đồng, 1.040 bụi xả trị giá 936.000 đồng, tổng cộng 15.296.000 đồng. Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả giá trị tài sản cây trồng trên đất cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền là 15.296.000 đồng.

- Ông Thông P phải tháo dỡ hàng rào trên diện tích đất 10.060,4m^2 .

Từ những nhận định trên kháng cáo của Ông Thông P, Bà Dương Thị T là có căn cứ nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần và sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông Thông P, Bà T và ông N , bà L có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 143, đo đạc hiện trạng diện tích 16.427,5m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo phần đất được quyền sử dụng.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do bị đơn Ông Thông P và Bà Dương Thị T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên phần án phí cũng được tính toán cho phù hợp.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Ông Thông P và Bà Dương Thị T được chấp nhận nên Ông Thông P và Bà Dương Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Thông P, Bà Dương Thị T. Sửa bản án sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện H:

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 02/2004/NQ-HHTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Mai Văn N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng "Giấy sang nhượng bán đất" ngày 17/10/2010 giữa Ông Mai Văn N với Ông Thông P, Bà Dương Thị T đối với phần đất có diện tích 10.060,4m^2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng "Giấy sang nhượng bán đất" ngày 17/10/2010 giữa Ông Mai Văn N với Ông Thông P, Bà Dương Thị T đối với phần đất đã trồng cây lâu năm có diện tích 6.367,1m^2.

Buộc Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền là 64.114.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu một trăm mười bốn nghìn đồng).

Buộc Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền là 45.382.500 đồng (Bốn mươi lăm triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Buộc Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả giá trị tài sản cây trồng trên đất cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T số tiền là 15.296.000 đồng (Mười lăm triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Ông Thông P phải tháo dỡ hàng rào trên diện tích đất 10.060,4m^2

- Ông Thông P và Bà Dương Thị T được quyền sử dụng diện tích đất trồng thanh long 4.387,8m^2, diện tích đất trồng đinh lăng, xà cừ, dừa và có chuồng bò 1.979,3m^2, tổng cộng 6.367,1m^2 thuộc thửa đất số 143, diện tích 16427,5m^2 tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích 10.060,4m^2, bao gồm 1.215,7m^2 trồng sả + 5.422,8m^2 trồng chuối+ 3.422m^2 trồng đậu thuộc thửa 143 tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 30 cây bưởi; 250 cây chuối; 1.040 bụi sả; theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 21/5/2019 (mảnh chỉnh lý bản đồ địa chính tờ số 119(230458-5-b) ngày 01/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận.

Kể từ ngày 12/9/2019 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ông Thông P, Bà Dương Thị T, Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 143, diện tích đo đạc thực tế 16.427,5m^2 tọa lạc tại thôn G, xã H1, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Về án phí:

- Ông Mai Văn N và Bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.033.925 đồng (ba triệu không trăm ba mươi ba nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số

0011922 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ông Mai Văn N và L còn phải nộp 2.733.925 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Thông P và Bà Dương Thị T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Thông P và Bà Dương Thị T đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11/9/2019).

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bình Thuận;
-TAND huyện H;
-THADS huyện H;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Thiên Hương