

**TÒA ÁN N DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 07/2024/DS-PT

Ngày 16/01/2024

“V/v tranh chấp HĐCN QSDĐ”

**N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Tòa án N dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án N dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2023/TLPT-DS ngày 08/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 C Tòa án N dân huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phùng Thị C, sinh năm 1968, địa chỉ: Thôn 9, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987 - vắng mặt và ông Đàm Quốc C, sinh năm 1972 – Có mặt, cùng địa chỉ: Số 17 đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1969 – Vắng mặt và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973 – Có mặt, địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Quốc V, địa chỉ: Số nhà 85 đường T, Phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: + Ông Lê Đình T, sinh năm 1994; địa chỉ: Số nhà 35, đường H (Lầu 4), Phường 13, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

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

+ Ông Trần Mai D, địa chỉ: Thôn 9, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

+ Ngân hàng T, trụ sở tại: Số 01A đường N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim A, sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông -Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bà Phùng Thị C là nguyên đơn và kháng cáo của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phùng Thị C trình bày:

Ngày 23/11/2017, bà Phùng Thị C, ông Trần Mai D có thỏa thuận sang nhượng cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N diện tích 20.000m² đất là một phần của diện tích 29.661,3m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BG945200, do UBND huyện Đắk R'lấp cấp ngày 20/6/2013 (hiện nay được tách thành thửa đất số 153 tờ bản đồ số 48, diện tích 20.195,2m² theo GCNQSDĐ số CS 308391 cấp ngày 23/3/2020), đất tọa lạc tại thôn 9, xã K, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông. Trên phần đất chuyển nhượng có 2000 cây cao su kinh doanh với giá chuyển nhượng là 1.160.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng thì GCNQSDĐ đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đắk Nông.

Hai bên thỏa thuận khi nào bị đơn thanh toán hết tiền sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa sang tên. Hai bên thống nhất tiền chuyển nhượng thanh toán làm nhiều đợt: Đợt 1 là ngày 23/11/2017, bị đơn giao 270.000.000 đồng. Đợt 2 là sau khi bị đơn bán được nhà thuộc sở hữu của bị đơn sẽ thanh toán tiếp 370.000.000 đồng. Số tiền còn lại bị đơn tiếp tục phải trả cho đến hết. Kể từ ngày 24/11/2017, bị đơn phải trả lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng BIDV đối với số tiền chưa thanh toán, thời hạn trả lãi 6 tháng/lần. Sau khi ký hợp đồng các bên đã giao đất trên thực địa, bị đơn đã sử dụng đất và khai thác cao su từ ngày 25/11/2017 đến nay. Tuy nhiên bị đơn không thanh toán tiền chuyển nhượng đất và tiền lãi như thỏa thuận, lần cuối cùng trả lãi là ngày 15/7/2020 với số tiền là 30.000.000 đồng.

Do phía bị đơn đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/11/2017 giữa bà C, ông D và bị đơn là vô hiệu (Có lúc đề nghị huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng). Yêu cầu bị đơn phải trả lại

diện tích đất theo sơ đồ đo đạc ngày 17/6/2022 là 19.155,5m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153 tờ bản đồ số 48. Yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị mỏ cao su đã khai thác là 600.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã nhận tổng cộng là 392.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 270.000.000 đồng và tiền lãi là 122.200.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 600.000.000 đồng.

Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, diện tích đất cũng như giá trị chuyển nhượng thống nhất như phía nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, phương thức thanh toán số tiền còn lại 890.000.000 đồng thì thỏa thuận bị đơn khi nào bị đơn bán được nhà mới thanh toán tiếp số tiền 370.000.000đ và số tiền còn lại sẽ thanh toán trong thời hạn 05 năm tức hạn cuối cùng là ngày 24/11/2022.

Hiện tại bị đơn vẫn chưa bán được nhà và đất thuộc sở hữu của bị đơn nhưng vào ngày 07/6/2022, bị đơn đến nhà trả số tiền còn lại nhưng bà C không nhận, có biên bản làm việc và hòa giải của UBND xã K. Bà của cho rằng bị đơn phải trả lãi 06 tháng/lần là không đúng vì trong hợp đồng không có nội dung này. Bị đơn xác định không vi phạm hợp đồng và cũng chưa đến thời hạn thanh toán số tiền 890.000.000 đồng (thời hạn 05 năm kể từ ngày 23/11/2017 đến 23/11/2022) nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp giao dịch bị tuyên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bị đơn đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất; yêu cầu nguyên đơn trả lại 270.000.000 đồng đã giao và 122.200.000đồng tiền lãi đã trả cho nguyên đơn; đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường 1.046.368.000 đồng bao gồm các khoản: Tiền lãi của 270.000.000 đồng là 324.000.000 đồng; tiền lãi của 122.200.000 đồng là 36.600.000 đồng; chênh lệch giá trị chuyển nhượng theo chứng thư thẩm định giá là 329.768.000 đồng; tiền phân bón từ năm 2017 cho đến nay là 240.000.000 đồng; tiền công sức chăm sóc cây cao su từ năm 2017 cho đến nay là 120.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Mai D trình bày: Ông D và bà Phùng Thị C có mối quan hệ vợ chồng nhưng đã sống ly thân năm 2021, ông bà có tài sản chung là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 48 đã chuyển nhượng một phần cho phía bị đơn như bà C đã trình bày nêu trên. Tuy nhiên, ông bà đã thỏa thuận phân chia thửa đất này cho bà C nên bà C chuyển nhượng cho bị đơn ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T trình bày: Bà Phùng Thị C và ông Trần Mai D có vay vốn tại Ngân hàng T từ năm 2020. Tài sản thế chấp là thửa đất số 153 tờ bản đồ số 48 diện tích 20.195,2m² theo GCNQSDĐ số 308391 cấp ngày 23/3/2020. Hết thời hạn vay vốn khách hàng đã tắt toán khoản vay và được cho vay lại khoản vay khác và tiếp tục thế chấp QSDĐ theo hợp đồng thế chấp nêu

trên để đảm bảo cho khoản vay. Khi cho vay lần đầu và cho vay lại khách hàng không cung cấp thông tin về việc thửa đất đã chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay QSDĐ đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 48 đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nên không được chuyển quyền cho người khác khi không có sự đồng ý của Ngân hàng. Ngân hàng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay, về các nội dung khác liên quan đến tranh chấp Ngân hàng không có ý kiến.

Kết quả định giá tài sản: Căn cứ chứng thư thẩm định định giá tài sản thể hiện: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng có giá trị là 1.489.768.000 đồng.

Tại bản án số: 62/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị C đối với 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng tiền thu hoạch thu mủ cao su. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán đất) ngày 23/11/2017 giữa ông Trần Mai D, bà Phùng Thị C và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho bà Phùng Thị C 19.155,5m² trên đất có 1.202 cây cao su thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại thôn 9, xã K, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông. Có sơ đồ diện tích đất kèm theo.

Buộc bà Phùng Thị C phải trả cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N 721.968.000 (bảy trăm hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N đối với 720.600.000 (bảy trăm hai mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023 ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Phùng Thị C trả lại cho ông S, bà N tiền gốc 270.000.000đ và 122.200.000đ tiền lãi; số tiền lãi trên số tiền gốc 270.000.000đ mà ông S, bà N đã thanh toán cho bà C với số tiền 162.000.000đ; số tiền lãi của số tiền 122.200.000đ là 36.600.000đ; số tiền mua phân bón để chăm sóc cho cây cao su trong 06 năm với số tiền 239.900.000đ và công sức chăm sóc, giữ gìn, tôn tạo là 60.000.000đ.

Ngày 11/10/2023, bà Phùng Thị C kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định mức độ lỗi của hai bên là ngang nhau và bà chỉ có nghĩa vụ bồi

thường cho bị đơn số tiền 37.923.320 đồng cùng với số tiền bà đã đồng ý hoàn trả. Tổng cộng là: 430.123.320đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đồng ý đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhưng đề nghị định giá lại giá trị thửa đất đang tranh chấp vì cho rằng giá trị tài sản định giá theo Chứng thư thẩm định giá tại cấp sơ thẩm là quá thấp. Đồng thời giữ nguyên các nội dung kháng cáo khác.

Đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phùng Thị C, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 62/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 C Tòa án N dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông theo hướng bà Phùng Thị C phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị chênh lệch đất cho ông S, bà N là 77.116.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Đơn kháng cáo của bà Phùng Thị C, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[2.1]. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai C các bên đương sự thể hiện: Ngày 23/11/2017 giữa ông D, bà C và ông S, bà N có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông D, bà C đồng ý chuyển nhượng diện tích 20.000m² (02ha) là một phần của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 48 có diện tích 29.661,3m² đất đã được cấp GCNQSDĐ số BG 945200 ngày 20/6/2013 với số tiền 1.160.000.000đồng, thanh toán thành nhiều đợt và thỏa thuận trả lãi trên số tiền còn lại chưa trả, bị đơn đã thanh toán được khoản tiền đợt 1 với số tiền 270.000.000 đồng, hợp đồng được đánh máy và có chữ ký của hai bên, nguyên đơn, bị đơn đều công nhận các nội dung thỏa thuận và chữ ký trong hợp đồng nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra các bên có thỏa thuận thời hạn trả lãi suất 06 tháng trả một lần, điều này chứng minh bởi sau 06 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng bị đơn đã trả được cho nguyên đơn 06 tháng tiền lãi với số tiền 15.000.000đồng, bị đơn đã trả được

122.000.000 đồng tiền lãi, số tiền lãi còn lại theo giấy xác nhận nợ là 105.560.000 đồng.

[2.2]. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng nêu trên không được công chứng, chứng thực và chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai là vi phạm quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng và không có sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015 nên bị vô hiệu ngay tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Mặt khác, quá trình thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn đã thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích 20.000m² (02ha) theo như thảo thuận tại hợp đồng. Tuy nhiên phía bị đơn không thiện chí thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền lãi và thanh toán tiền đợt 2 là 370.000.000 đồng như cam kết là nguyên N dẫn đến tranh chấp hợp đồng nêu trên. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất hiện đang quản lý, sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 23/11/2017 là có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 23/11/2017 vô hiệu là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý C giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền N thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

Thực tế bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 270.000.000 đồng tiền mua đất và đã trả được 122.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 392.200.000 đồng. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất và cây trồng trên

đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền thực tế đã nhận 392.200.000 đồng là phù hợp.

[2.4]. Về trách nhiệm bồi thường: Giá trị tài sản chênh lệch giữa giá trị tài sản hiện tại với giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng là 329.768.000 đồng ($1.489.768.000\text{đồng}/1.160.000.000\text{đồng}$), bị đơn đã thực hiện được 392.200.000 đồng/ $1.160.000.000\text{đồng} = 33,8\%$ so với giá trị chênh lệch tài sản là 329.768.000 đồng tương ứng với số tiền là 111.461.000 đồng (làm tròn). Do diện tích đất nguyên đơn đã thế chấp ngân hàng nhưng vẫn chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn cũng biết đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên cần xác định lỗi của nguyên đơn là 60%, lỗi của bị đơn là 40% mới phù hợp. Do vậy cần buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn tương ứng với số tiền 66.876.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền chênh lệch 329.768.000 đồng là chưa phù hợp, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện.

[2.5]. Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị định giá lại tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã công khai chứng cứ, thông báo kết quả thẩm định giá cho các đương sự theo quy định tại khoản 5 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã tiếp cận nhưng không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá. Do vậy, việc bị đơn kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản là không phù hợp theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự nên không được chấp nhận.

[2.6]. Đối với kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại số tiền đã thanh toán 392.200.000 đồng và số tiền lãi trên số tiền đã thanh toán; số tiền mua phân bón để chăm sóc cho cây cao su trong 06 năm và công sức chăm sóc, giữ gìn, tôn tạo để nâng giá trị đất và cây trồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã nhận định tại mục [1.1], [1.2] nêu trên, thì việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả 270.000.000 đồng tiền gốc và 122.200.000 đồng tiền lãi đã nhận cho bị đơn là phù hợp nên việc yêu cầu tính lãi là không có căn cứ. Mặt khác, tại thời điểm nhận chuyển nhượng cây cao su đã được khai thác, bị đơn đầu tư, chăm sóc và khai thác hưởng hoa lợi từ năm 2017 cho đến nay nên bị đơn không bị thiệt hại về khoản đầu tư này. Vì vậy, yêu cầu của bị đơn về các khoản bồi thường nêu trên là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ để chấp nhận. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông theo hướng như đã nhận định nêu trên.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.800.000 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 9.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 9.800.000 đồng .

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với tranh chấp không có giá ngạch; nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phùng Thị C; không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án N dân huyện Đắc R'láp, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 3 Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị C.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 23/11/2017 giữa ông Trần Mai D, bà Phùng Thị C và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho bà Phùng Thị C toàn bộ diện tích đo đạc thực tế là 19.155,5m² và toàn bộ tài sản gồm trên đất

có 1.202 cây cao su, thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại thôn 9, xã K, huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông (*Có sơ đồ diện tích đất kèm theo*).

1.3. Buộc bà Phùng Thị C phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N số tiền đã nhận là 392.200.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là 66.876.000 đồng. Tổng cộng là 459.076.000 đồng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N đối với bà Phùng Thị C số tiền 979.492.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng*) do hợp đồng bị vô hiệu.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N phải chịu 9.800.000 đồng (*chín triệu tám trăm nghìn*). Do bà Phùng Thị C đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phùng Thị C 9.800.000 (*chín triệu tám trăm nghìn*) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị N phải chịu 41.384.000 đồng (*Làm tròn*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Buộc bà Phùng Thị C phải chịu 22.363.000đ (*làm tròn*) án phí dân án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 32.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005130 ngày 16/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông. Trả lại cho bà Phùng Thị C số tiền 10.037.000 đồng.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R'lấp;
- Các đương sự;
- Tổ Hành C tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng

