

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 18/2024/DS-PT
Ngày 05-02-2024
“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 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 Nguyễn Hồng Chương và ông Võ Văn Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Trong các ngày 02 tháng 02 năm 2024 và 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 135/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 15/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Tổ 08, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung X, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố 03, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 14-02-2022) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: D2/073 ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai – *Có mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 02, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 07-3-2022) – *Có mặt ngày 02-02-2024, vắng mặt ngày 05-02-2024*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Văn G; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 27-02-2023*) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y; bị đơn bà Đặng Thị H.

- ***Người kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27-12-2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25-10-2021, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị H tổng diện tích đất 78.041,5m², tọa lạc tại thôn B (*nay là thôn 09*), xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 4.200.000.000 đồng, trong đó có 16.945,4m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ 02 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) và 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ, việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay và hợp đồng công chứng. Bà H đã trả cho ông bà nhiều lần tổng số tiền 3.600.000.000 đồng; ông bà đã giao toàn bộ diện tích đất cho bà H trực tiếp canh tác, sử dụng ngoài thực địa. Ngày 25-10-2021, ông bà liên hệ với cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì được trả lời hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-10-2021 đối với phần diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ không hợp lệ. Ông bà thương lượng với bà H để hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thành vì bà H yêu cầu ông bà phải trả lại tiền mà bà H đã thanh toán và chịu phạt cọc số tiền lớn. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25-10-2021 vô hiệu và đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 3.600.000.000 đồng.

Đối với phần tố của bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25-10-2021 thì ông bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ theo thửa đất số 02, tờ bản đồ 02; đối với phần diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ, ông bà đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu; ông bà đồng ý trả cho bà H số tiền 3.072.000.000 đồng, bà H phải giao lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T, bà Y tổng diện tích đất 78.041,5m², tọa lạc tại thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, trong đó có 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ và 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ; giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng. Ngày 25-10-2021, hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ. Bà đã giao cho ông T, bà Y tổng số tiền 3.600.000.000 đồng; ông T, bà Y đã giao toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho bà canh tác, sử dụng. Đối với số tiền 600.000.000 đồng còn lại bà sẽ trả cho ông T, bà Y khi diện tích 61.096,1m² được cấp GCNQSDĐ.

Nay ông T, bà Y khởi kiện thì bà phản tố yêu cầu ông T, bà Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ theo thửa đất số 02, tờ bản đồ 02; đối với phần diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ, bà đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu, đồng thời đề nghị ông T, bà Y phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng và thanh toán thêm số tiền chênh lệch theo giá thị trường, thanh toán giá trị tài sản do bà tạo lập trên đất, tạm tính khoảng 4.000.0000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà cho rằng do tính toán nhầm lẫn nên thay đổi yêu cầu ông T, bà Y phải thanh toán tổng số tiền 5.548.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Diện tích đất 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ thuộc hiện trạng đất rừng có nguồn gốc thu hồi của Công ty Cổ phần K, được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông giao cho Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý, bố trí sử dụng theo Quyết định số: 1507/QĐ-UBND ngày 05-10-2015. Theo bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông phê duyệt tại Quyết định số: 2127/QĐ-UBND ngày 15-12-2022 thể hiện là đất trồng cây hàng năm, sẽ lập phương án cho thuê đối với diện tích đất đủ điều kiện cho thuê trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 271, 244, 246, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 117, 120, 129, 130, 328, 357, 148 và 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-10-2021 vô hiệu một phần đối với diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ, tọa lạc tại thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp đất ông Đ và ông Th; phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đường đất, ông Đ và đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông T, bà Y (đã chuyển nhượng cho bà H, chưa làm thủ tục sang tên).

+ Buộc bà H phải bàn giao diện tích đất 61.096,1m² và tài sản trên đất cho ông T, bà Y trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng gồm: 01 nhà kho mái tôn, nền xi măng; 01 nhà ở; 01 giếng khoan; 3.520 mét tưới và ống tưới; 300 cây trụ gỗ cà chích; lưới thép gai; cổng sắt; 08 cây dừa; 01 cây bơ trồng năm 2013; 609 cây mít trong đó có 03 cây trồng năm 2007, 06 cây trồng năm 2018 và 600 cây trồng năm 2021; 2.452 cây tiêu trồng năm 2018, trong đó có 52 cây loại B và 2.400 cây loại A; 4.000 cây cà phê loại B chăm sóc năm thứ 02. Ông T, bà Y phải liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Đ để thuê đất theo quy định.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 25-10-2021 đối với phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ.

+ *Giao toàn bộ diện tích đất 16.945,4m² và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ số X ngày 03-6-2016 mang tên ông T, bà Y cho bà H canh tác, quản lý, sử dụng, có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông T, bà Y chuyển nhượng cho bà H; phía Bắc giáp đất ông Đ, ông T; phía Đông giáp đất ông T, bà Y chuyển nhượng cho bà H; phía Tây giáp đất ông Đ. Đất tọa lạc tại thôn B (nay là thôn 09), xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất gồm: 600 cây tiêu; 650 cây chuối trà bột; 01 cây xoan trồng năm 2018; 110 cây bơ trồng năm 2013; 02 cây mít 15 năm tuổi; 880 bét tưới gồm ống 60, ống 50, ống 27 và ống 10.*

+ *Buộc ông T, bà Y phải trả cho bà H tổng số tiền 5.495.767.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13-11-2023, nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13-11-2023, bị đơn bà Đặng Thị H kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông T, bà Y phải trả thêm cho bà H số tiền các mô chuối tái sinh hiện có trên phần diện tích đất bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo giá mà hai bên đã thỏa thuận.

Ngày 14-11-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông kháng nghị yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền buộc ông T, bà Y phải trả cho bà H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà Y; không chấp nhận kháng cáo của bà H: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông T, bà Y phải trả cho bà H tổng số tiền 3.072.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1]. Ngày 25-10-2021, nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn mảnh đất rẫy tổng diện tích 78.041,5m² với giá 4.200.000.000 đồng, trong đó có 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ và 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ, hai bên lập Hợp đồng sang nhượng đất rẫy viết tay. Đối với phần diện tích

16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ thì ngày 25-10-2021, hai bên có lập hợp đồng công chứng nên đảm bảo về hình thức của hợp đồng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Bị đơn đã trả tiền cho nguyên đơn nhiều lần với tổng số tiền 3.600.000.000 đồng; nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho bị đơn quản lý, sử dụng. Các đương sự đều thừa nhận các nội dung này nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 16.945,4m² đã được cấp GCNQSDĐ và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ là có căn cứ, đúng pháp luật; nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ:

[2.3.1]. Về xác định lỗi: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên hai bên có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

[2.3.2]. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, 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 xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.3]. Về số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn:

[2.3.3.1]. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của tổng diện tích đất 78.041,5m² là 4.200.000.000 đồng, không thỏa thuận cụ thể giá chuyển nhượng của phần được cấp GCNQSDĐ và phần chưa được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, do hợp đồng chỉ vô hiệu một phần, đất đã được cấp GCNQSDĐ và chưa được cấp GCNQSDĐ có giá khác nhau nên cần phân định cụ thể giá của từng loại đất để tính cho phù hợp. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04-11-2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá và đo đạc địa chính B thì tại thời điểm thẩm định, diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ trị giá 4.032.388.800 đồng (tỷ lệ 77,52%); diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ trị giá 1.169.232.600 đồng (tỷ lệ 22,48%). Do đó, cần xác định trong tổng giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng thì diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ chiếm tỷ lệ 77,52%, tương đương 3.255.840.000 đồng; diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ chiếm tỷ lệ 22,48%, tương đương 944.160.000 đồng. Như vậy, giá trị diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ mà nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn là: Số tiền bị đơn đã thanh toán (3.600.000.000 đồng) – giá trị diện tích đã được cấp GCNQSDĐ (944.160.000 đồng) = 2.655.840.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm lấy giá thỏa thuận chuyển nhượng chia cho tổng diện tích

đất ra giá trung bình chung và buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 2.688.041.000 đồng là không phù hợp.

[2.3.3.2]. Về giá trị đất chênh lệch: Theo kết quả thẩm định giá, diện tích 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ có giá 4.032.388.800 đồng, trừ giá trị chuyển nhượng ban đầu như nhận định tại mục [2.3.3.1] là 3.255.840.000 đồng. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 776.548.800 đồng. Do mỗi bên có lỗi 50% nên cần buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 388.274.400 đồng.

[2.3.3.3]. Về tài sản trên đất: Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho bị đơn quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng, bị đơn đã tạo lập một sổ tài sản trên đất. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định giá tài sản và sự thỏa thuận của các đương sự thì trên đất có các tài sản và giá trị sử dụng còn lại như sau:

- Về công trình xây dựng: Nhà kho diện tích 58,31m² trị giá 50.006.085 đồng; mái hiên diện tích 16,66m² (*nền xi măng, mái tôn*) trị giá 2.819.248 đồng; nhà ở diện tích 73,78m² trị giá 49.311.254 đồng; giếng khoan trị giá 521.892 đồng;бет tưới trị giá 17.600.000 đồng; ống tưới trị giá 100.000.000 đồng; cây trụ gỗ cà chích trị giá 34.500.000 đồng; lưới thép gai trị giá 43.085.520 đồng; cổng trị giá 542.984 đồng. Tổng giá trị công trình xây dựng trên đất là 198.386.981. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị cây trụ gỗ cà chích, lưới thép gai và cổng theo đơn giá sau khi điều chỉnh hệ số mà không tính theo giá trị sử dụng còn lại là không đúng.

- Về cây trồng trên đất: 08 cây dừa trồng năm 2021 trị giá 1.184.000 đồng; 01 cây bơ trồng năm 2013 trị giá 1.155.300 đồng; 03 cây mít trồng năm 2007 trị giá 1.923.000 đồng; 06 cây mít trồng năm 2018 trị giá 2.838.000 đồng; 600 cây mít trồng năm 2021 trị giá 66.000.000 đồng; 2.452 cây tiêu trồng năm 2018 (*52 cây loại B trị giá 25.729.600 đồng, 2.400 cây loại A trị giá 1.484.400.000 đồng*); 4.000 cây cà phê loại B chăm sóc năm thứ 02 trị giá 474.800.000 đồng. Trong các cây trồng này thì có 01 cây bơ trồng năm 2013 trị giá 1.155.300 đồng; 03 cây mít trồng năm 2007 trị giá 1.923.000 đồng; 06 cây mít trồng năm 2018 trị giá 2.838.000 đồng; 2.452 cây tiêu trồng năm 2018 (*52 cây loại B trị giá 25.729.600 đồng, 2.400 cây loại A trị giá 1.484.400.000 đồng*) là do nguyên đơn tạo lập trước khi chuyển nhượng và bàn giao đất cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị các cây trồng này cho bị đơn là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng trên đất có 4.000 cây cà phê trồng vào tháng 08-2022, đến tháng 8-2023 Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì cần xác định theo giá cây trồng năm thứ nhất, không phải giá cây chăm sóc năm thứ hai, xét thấy: Tại Biên bản thỏa thuận về giá đối với tài sản đang tranh chấp ngày 09-10-2023, các bên đã thống nhất 4.000 cây cà phê chăm sóc năm thứ hai trị giá 480.000.000 đồng (*Tòa án cấp sơ thẩm xác định 4.000 cây cà phê chăm sóc năm thứ hai trị giá 474.800.000 đồng là không chính xác nhưng bị đơn không kháng cáo*). Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn.

- Đối với 97.500 mô chuối tái sinh: Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19-5-2022 thể hiện trên diện tích đất 61.096,1m² có 19.500 cây chuối, sau đó bị đơn đã chặt bỏ chuối để trồng 4.000 cây cà phê. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-8-2023 thể hiện trên diện tích đất 61.096,1m² có 97.500 mô chuối tái sinh. Xét thấy, theo quy cách trồng cà phê thông thường thì 4.000 cây cà phê sẽ trồng trên tổng diện tích khoảng 36.000m². Đối với 25.096,1m² còn lại theo quy cách trồng chuối thông thường sẽ trồng được khoảng 6.274 cây (*mỗi cây trồng trên diện tích 4m²*). Các đương sự thống nhất giá 12.000 đồng/mô chuối tái sinh nên tổng 6.274 mô chuối tái sinh sẽ có giá 75.288.000 đồng, đây là khoản tiền bị đơn đã làm tăng giá trị cây trồng trên đất nên buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn là phù hợp.

Như vậy, tổng giá trị tài sản trên đất cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là: Công trình xây dựng trị giá 198.386.981 đồng + cây trồng trị giá 617.272.000 đồng = 815.658.981 đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn là: Giá trị diện tích đất 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ (2.655.840.000 đồng) + giá trị đất chênh lệch (388.274.400 đồng) + giá trị công trình xây dựng và cây trồng trên đất (815.658.981 đồng) = 3.859.773.381 đồng.

[2.3.4]. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 61.096,1m² chưa được cấp GCNQSDĐ là không phù hợp, bởi lẽ, kết quả xác minh thể hiện diện tích đất này được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông thu hồi của Công ty Cổ phần K giao cho Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý, bố trí sử dụng, đến nay Ủy ban nhân dân huyện Đ chưa có kế hoạch sử dụng diện tích đất này. Do đó, trường hợp này chỉ tuyên nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành nên cần sửa lại cho phù hợp.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.5]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 41.000.000 đồng. Do hai bên có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu một phần nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng, tương ứng với số tiền 20.500.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng 32.000.000 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng 9.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 11.500.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4]. Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, một phần kháng cáo của ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y và không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông,

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, 212 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 117, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y.

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y với bà Đặng Thị H được công chứng ngày 25-10-2021 đối với phần diện tích đất 16.945,4m², thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thôn B (*nay là thôn 09*), xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 03-6-2016 mang tên ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y. Tài sản trên đất gồm: 600 cây tiêu loại A trồng năm 2016; 650 cây chuối trà bột; 01 cây xoan trồng năm 2018; 110 cây bơ trồng năm 2013; 02 cây mít 15 năm tuổi; 880 bét tưới gồm ống 60, ống 50, ống 27 và ống 10.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25-10-2021 giữa ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y với bà Đặng Thị H vô hiệu đối với phần diện tích 61.096,1m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

(Có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị H về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc bà Đặng Thị H phải hoàn trả cho ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y diện tích đất 61.096,1m², tọa lạc tại thôn 09, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất gồm: 01 nhà kho mái tôn, nền xi măng; 01 nhà ở; 01 giếng khoan, 3.520 bét tưới và ống tưới; 300 cây trụ gỗ cà chích; lưới thép gai; cổng sắt; 08 cây dừa; 01 cây bơ trồng năm 2013; 03 cây mít trồng năm 2007; 06 cây mít trồng năm 2018; 600 cây mít trồng năm 2021; 2.452 cây tiêu trồng năm 2018, trong đó có 52 cây loại B và 2.400 cây loại A; 4.000 cây cà phê loại B chăm sóc năm thứ 02.

Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị Y có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất này theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2.2. Buộc ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y phải thanh toán cho bà Đặng Thị H số tiền đã nhận là 2.655.840.000đ (*hai tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu*

tám trăm bốn mươi nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu số tiền 1.203.933.381đ (một tỷ hai trăm lẻ ba triệu chín trăm ba mươi ba nghìn ba trăm tám mươi một đồng); tổng cộng là 3.859.773.381đ (ba tỷ tám trăm năm mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm tám mươi một đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Buộc ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y phải chịu 20.500.000đ (hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án cấp sơ thẩm.

3.2. Buộc bà Đặng Thị H phải chịu 20.500.000đ (hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y đã nộp tạm ứng 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng), bà Đặng Thị H đã nộp tạm ứng 9.000.000đ (chín triệu đồng) nên buộc bà Đặng Thị H phải hoàn trả cho ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y số tiền 11.500.000đ (mười một triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y phải chịu 109.195.468đ (một trăm lẻ chín triệu một trăm chín mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền 52.300.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 06-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y còn phải nộp tiếp số tiền 57.195.468đ (năm mươi bảy triệu một trăm chín mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng).

- Buộc bà Đặng Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào số tiền 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số W ngày 24-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền 55.7000.000đ (năm mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Vũ Văn Y số tiền 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số R ngày 13-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Q ngày 22-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng