TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày: 28-01-2021
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 PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang

Các Thẩm phán: Bà Đậu Thị Quy và bà Vũ Ngọc Hà;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thục Uyên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên; (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Phan H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn T, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên; (*Ông Phan H có mặt, bà T vắng mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn L, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn L, xã G, huyện V, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Bùi P, sinh năm 1970; (*Theo giấy ủy quyền ký ngày 05/7/2017- ông Bùi P có mặt*)

- Người làm chứng: Ông Đặng L, sinh năm 1960 (*Vắng mặt*); Bà Trần X, sinh năm 1951 (*Vắng mặt*); Ông Lê Q (*Vắng mặt*); Ông Phạm T, sinh năm 1975 (*Vắng mặt*);

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Người kháng cáo: Ông Bùi P, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi P bày:

Ngày 15-01-2008, ông Bùi P và ông Phan H thỏa thuận sang nhượng đám đất rẫy khoảng hơn 5 héc ta và cây trồng trên rẫy gồm: Khoảng hơn 2,5ha đã trồng 600 cây cà phê vối, 1000 cây cà phê chè, 10.000 cây keo lá tràm và bạch đàn, còn lại khoảng 2,5ha đất trống. Tất cả diện tích đất và cây trồng nêu trên hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 175.000.000đ. Ngay khi viết giấy đặt tiền cọc sang nhượng thì ông Phan H đặt cọc 50.000.000đ, 10 ngày sau ông Phan H thanh toán tiếp 50.000.000đ. Tổng cộng ông Phan H đã trả được 100.000.000đ, số tiền còn lại 75.000.000đ hẹn đến 20-01-2008 âm lịch thanh toán đầy đủ. Ngày 15-8-2008, ông Bùi P đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 02ha giao cho ông Phan H, yêu cầu ông Phan H thanh toán số tiền còn thiếu nhưng ông Phan H không trả. Cuối năm 2008, ông Phan H đã cắt 2.800 cây keo lá tràm bán lấy tiền, tiếp đến tháng 6-2012 ông Phan H lại khai thác tiếp keo lá tràm bán lấy tiền nhưng cũng không trả tiền cho ông Bùi P. Từ năm 2008 cho đến nay, ông Phan H đã thu hoạch từ 1.000 cây cà phê chè, chặt bỏ 600 cây cà phê vối và khai thác thêm khoảng 4 sào đất để trồng mì nhưng cũng vẫn không trả số tiền còn lại.

Vì vậy ông Bùi P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất ngày 15-01-2008 giữa ông Bùi P và ông Phan H, buộc ông Phan H phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích đất và toàn bộ cây trồng trên đất như hiện trạng ban đầu, bồi thường toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được trên đất và từ đất kể từ ngày nhận đất cho đến khi khởi kiện là 503.946.000đ, vì ông Phan H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng.

Năm 2013, vụ án được đưa ra xét xử sơ thẩm, ông Bùi P và vợ chồng ông Phan H đều kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Năm 2014, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm. Ông Bùi P tiếp tục yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện S đã cấp ngày 15-8-2008 cho ông Phan H, yêu cầu vợ chồng ông Phan H trả lại toàn bộ diện tích đất trên 05ha và bồi thường số tiền hưởng lợi là 613.121.800đ.

Bị đơn ông Phan H và bà Nguyễn T thống nhất trình bày:

Ngày 15-01-2008, ông Bùi P và vợ chồng ông có thống nhất chuyển nhượng một đám đất rẫy và cây trồng trên rẫy gồm 600 cây cà phê vối, 1.000 cây cà phê chè, keo và bạch đàn khoảng 02 hecta, còn lại là đất trống. Ngay khi viết giấy đặt

tiền cọc thì vợ chồng ông đã giao cho vợ chồng ông Bùi P 50.000.000đ, đến ngày 03-02-2008, vợ chồng ông Phan H tiếp tục trả cho ông Bùi P 50.000.000đ và hai bên thống nhất viết "*Giấy sang nhượng đất rẫy nông nghiệp*", theo đó, ông Bùi P sang nhượng cho vợ chồng ông Phan H, bà T diện tích 62.000m^2 và số cây keo lá tràm với số tiền 175.000.000đ, còn lại 75.000.000đ khi nào bên bán giao đủ giấy tờ thì bên mua giao đủ số tiền còn lại. Sau khi viết giấy thì ông Bùi P giao toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Phan H sử dụng.

Một thời gian sau thì ông Bùi P giao cho ông Phan H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 02ha trong tổng số đất sang nhượng, phần còn lại ông Bùi P đòi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi P thì vợ chồng ông Phan H không đồng ý mà yêu cầu để cho con trai ông Phan H đứng tên vì ông Bùi P đã sang nhượng cho ông Phan H nhưng ông Bùi P ngăn cản, nên đến nay chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Bùi P yêu cầu vợ chồng ông Phan H trả số tiền 75.000.000đ còn thiếu, trong khi chưa giao đủ giấy tờ cho ông như cam kết và gửi đơn yêu cầu xã giải quyết. Vợ chồng ông Phan H chấp nhận trả tiền cho ông Bùi P như xã hòa giải nhưng vì khó khăn và ông Bùi P cản trở không cho thu hoạch keo trên diện tích đất sang nhượng để bán nên có trễ hẹn khoảng 01 tháng thì ông Bùi P không chịu nhận 75.000.000đ mà đòi phải trả 100.000.000đ. Vợ chồng ông không có lỗi trong việc chậm trả tiền vì cam kết đã ghi khi bên bán giao đủ giấy tờ thì bên mua giao đủ số tiền còn lại. Sau khi nhận đất và tài sản trên đất thì vợ chồng ông đã phá toàn bộ số cà phê vối và khoảng hơn 3.000m^2 keo, bạch đàn để trồng cao su và sắn mì. Nay ông Bùi P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, lấy lại đất và buộc vợ chồng ông phải trả lại tiền thu lợi trên đất thì ông không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:

Bà L và ông Bùi P chung sống với nhau từ năm 2003 tại thôn D, xã S, huyện S, đến năm 2007 đăng ký kết hôn tại UBND xã G, huyện V, tỉnh Ninh Bình. Quá trình chung sống, vợ chồng khai phá được đám rẫy khoảng 06ha tại xã S. Tháng 01-2008, vợ chồng ông Phan H, bà T có hỏi mua đất của vợ chồng bà nhưng sau đó lằng nhằng trong việc không thanh toán đủ tiền, nên bà không đồng ý bán đất rẫy cho vợ chồng ông Phan H nữa. Bà L thừa nhận có ký giấy đặt cọc ngày 15-01-2008 về việc sang nhượng đất và cây trồng trên đất, đã nhận trước 50.000.000đ do vợ chồng ông Phan H giao nhưng toàn bộ số tiền này ông Bùi P quản lý và chi tiêu vào việc gì bà không biết. Bà cho rằng việc bà ký tên vào giấy đặt cọc ngày 15-01-2008 là do ông Bùi P ép buộc chứ bà không đồng ý bán. Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi P, buộc ông Phan H trả lại toàn bộ diện tích đất và bồi thường hưởng lợi trên diện tích đất nói trên cho vợ chồng bà. Bà L cho rằng ông Bùi P nhận tiền và chi tiêu riêng nên ông Bùi P có trách nhiệm trả lại tiền cho ông

Phan H, bà không chịu trách nhiệm. Bà L ủy quyền cho ông Bùi P đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện S đã căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 148, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 50, 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 122, 127, 128, 137, 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 688, 131, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10 năm 2009, ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/02/2008 giữa ông Bùi P và vợ chồng ông Phan H vô hiệu một phần.

- Công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng có diện tích 02ha đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 075732 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 12/8/2008 cho hộ ông Phan H. Vợ chồng ông Phan H được quyền sử dụng 02ha đất và sở hữu tài sản trên đất gồm 5.524m^2 cao su 6 năm tuổi, 2.876m^2 cao su 02 năm tuổi, diện tích sắn mì 11.530m^2, 70m^2 cà phê chè thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38 đo vẽ năm 2013 (*có sơ đồ đo vẽ ngày 15/8/2017 kèm theo*).

- Buộc vợ chồng ông Phan H, bà T thu hoạch sắn mì, hoàn trả lại cho vợ chồng ông, bà L diện tích 30.688,2m^2 đất sang nhượng ngoài diện tích 02ha đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan H và tài sản trên đất gồm 62 cây cà phê chè không còn khả năng thu hoạch; 16.009m^2 keo, bạch đàn tái sinh, thuộc thửa đất số 12 và 13, tờ bản đồ 38, đo vẽ năm 2013 (*có sơ đồ đo vẽ tài sản ngày 15/8/2017 kèm theo*).

- Vợ chồng ông Bùi P và bà L có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phan H, bà T số tiền 111.242.000đ.

- Bác yêu cầu của ông Bùi P yêu cầu vợ chồng ông Phan H, bà T phải hoàn trả tiền hoa lợi, lợi tức 300.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần chi phí đo đạc, định giá, phần án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 04/12/2018, nguyên đơn ông Bùi P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp 02ha đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phan H; Yêu cầu ông Phan H trả lại trên 03ha diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu vợ

chồng ông Phan H bồi thường tiền Hoa lợi trên đất từ năm 2008 đến ngày xét xử phúc thẩm.

-Bị đơn ông Phan H không đồng ý với với cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với diện tích đất 02ha đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đó; Đối với phần tranh chấp trên 03ha đất và yêu cầu tính tiền hoa lợi từ năm 2008 đến nay, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về yêu cầu kháng cáo của ông Bùi P đối với diện tích trên 03ha đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền hoa lợi trên đất:

[1] Về nội dung và hình thức giao dịch: Ngày 15-01-2008, giữa ông Bùi P và ông Phan H thống nhất chuyển nhượng một đám đất rẫy và cây trồng trên rẫy với giá 175.000.000đ, gồm 600 cây cà phê vối, 1.000 cây cà phê chè, keo và bạch đàn khoảng 02 ha, còn lại là đất trống. Ngay khi viết giấy đặt tiền cọc sang nhượng rẫy thì vợ chồng ông Phan H, bà T đã giao cho vợ chồng ông Bùi P và bà Nguyễn L 50.000.000đ và hai bên thống nhất viết "*Giấy sang nhượng đất rẫy nông nghiệp*" cùng ngày, vợ chồng ông Phan H đã giao trước hai đợt, tổng cộng 100.000.000đ, còn lại 75.000.000đ khi nào bên bán giao đủ giấy tờ thì bên mua ông Phan H giao đủ số tiền còn lại.

Mặc dù ông Bùi P và bà Nguyễn L cho rằng tài sản giao dịch là tài sản chung của vợ chồng, bà L, không đồng ý việc ông Bùi P bán đất và cây trồng trên đất nhưng bà L cũng thừa nhận bà L có biết việc mua bán, có ký tên nhận tiền trong giấy đặt cọc ngày 15-01-2008 (BL 256). Bà L cho rằng bà ký tên là do bị ông Bùi P ép buộc nhưng không có cơ sở để chứng minh, bà đã viết *"Tháng 01 năm 2009, vợ chồng ông Phan H, bà T có hỏi mua đất của vợ chồng tôi nhưng sau đó lèng èng trong việc không thanh toán đủ tiền cho vợ chồng tôi nên tôi không đồng ý bán đất rẫy cho vợ chồng ông Phan H nữa"* (BL 156). Sau khi viết giấy sang nhượng đất thì ông Phan H bà T đã được nhận toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất để sử dụng, tháng 8-2008 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02ha trong số

diện tích 62.000m^2 đã mua, nhưng bà L không có ý kiến gì. Tất cả các chứng cứ tài liệu đó chứng tỏ bà L có biết, có ký nhận tiền và không phản đối việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định giữa vợ chồng ông Bùi P và vợ chồng ông Phan H có giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

[2] Xét đối tượng chuyển nhượng: Trong hợp đồng là 62.000m^2, thực tế đo đạc là 50.688,2m^2, trong đó, có 20.000m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số ĐT trích đo năm 2004, hiện nay là thuộc thửa số 13 tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2013 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 167931 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 01-12-2004, đã được ông Bùi P và ông Phan H làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, ngày 12/8/2008, vợ chồng ông Phan H, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 075732. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Bùi P rút yêu cầu kháng cáo tranh chấp đối cới 02 ha đất, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

[3] Đối với 30.688,2m^2 đất còn lại chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 là vi phạm quy định về điều kiện quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127, Điều 146 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần khởi kiện đối với diện tích 20.000m^2, hủy đối với phần diện tích trên trên 30.000m^2 và giải quyết hậu quả của hợp đồng do vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

Về tài sản gắn liền với diện tích đất 30.688,2m^2, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xác định:

Theo biên bản đo vẽ, định giá tài sản ngày 26/7/2017, tổng diện tích đất sang nhượng: 33.198,4 + 17.489,8 = 50.688,2m^2. Trong đó, ông Phan H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02ha (20.000m^2) bao gồm: Diện tích trồng cao su 05 năm tuổi 5.5524,2m^2 (khi mua là diện tích cà phê vối), diện tích cà phê chè trồng năm 2004 là 70m^2, diện tích trồng nghệ xen cao su 01 năm tuổi 2.876m^2, diện tích sắn mì 11.539m^2 (khi mua là đất trống). Phần đất 30.688,2m^2 bao gồm: diện tích bạch đàn xen keo: 16.009m^2, sắn mì 11.238m^2 (= 22.768m^2 - 11.539m^2), diện tích đất trống 16.504,2m^2.

Ngoài ra, còn có 5 bụi tiêu, 12 cây mít (cho tiêu bám trụ) trồng trên bờ ranh giữa phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 3 cây ca cao đã chết, một số cây xà cừ

trồng trên bờ ranh ông Phan H đã cắt bỏ, tại phiên tòa hôm nay hai bên không yêu cầu xem xét.

Khi giao dịch, các bên không xác định rõ giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất nhưng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2018, biên bản đo đạc, định giá tài sản ngày 26/7/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, hai bên thống nhất xác định diện tích, giá trị tài sản trên đất khi chuyển nhượng cụ thể gồm:

- Cà phê vối (600 cây đã chặt bỏ để trồng cao su) có diện tích: 5.524m^2 x 5.200đ/m^2 = 28.724.800đ.

- Cà phê chè (1000 cây) diện tích 3.255 x 12.200đ/m^2 = 39.711.000đ (trong đó diện tích 70m^2 x 12.200đ/m^2 = 854.000đ)

- Keo, bạch đàn: 16.009m^2 x 3.500đ/m^2 = 56.031.500đ (phần này tháng 12/2017 ông Bùi P đã khai thác bán 79.000.000đ).

- Keo, bạch đàn ông Phan H đã chặt: 4.230m^2 (theo biên bản về việc xác minh khu đất ngày 5/5/2009 của Ủy ban nhân dân xã S – BL09) x 3.500đ/m^2 = 14.805.000đ và 36m^2 làm nền nhà: 36m^2 x 5.700đ/m^2 = 205.000đ, tổng cộng 15.010.000đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất khi sang nhượng hai bên đương sự thống nhất cùng Hội đồng định giá tài sản là: Cà phê vối 28.724.000đ + cà phê chè 39.711.000đ + Keo, bạch đàn 56.031.500đ + Keo, bạch đàn 14.805.000đ = 139.272.000đ. Trong đó, giá trị phần tài sản nằm trên 02ha đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 29.579.000đ; Giá trị tài sản trên 30.688,2m^2 đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 109.693.000đ

Như vậy, giá trị 50.688,2m^2 quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng là 175.000.000đ - 139.272.000đ = 35.728.000đ. Giá trị quyền sử dụng 02ha đất công nhận cho vợ chồng ông Phan H tại thời điểm giao dịch có giá: 35.728.000đ/50.688,2m^2 x 20.000m^2 = 14.098.000đ; Giá trị 30.688,2m^2 đất vợ chồng ông Phan H bà T phải trả lại cho vợ chồng ông Bùi P tại thời điểm giao dịch là 35.728.000đ – 14.098.000đ = 21.630.000đ.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 30.688,2m^2 phải hủy hợp đồng do vô hiệu, tại thời điểm chuyển nhượng là: 175.000.000đ – 43.677.000đ = 131.323.000đ.

Ông Bùi P đã nhận 100.000.000đ nên phải hoàn trả cho vợ chồng ông Phan H số tiền 100.000.000đ – 43.677.000đ = 56.323.000đ.

Vợ chồng ông Phan H, bà T có trách nhiệm giao trả toàn bộ diện tích 30.688,2m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm: 16.009m^2 keo xen bạch đàn tái sinh (*Do tháng 12/2017, ông Bùi P đã khai*

thác bán 79.000.000đ). Đối với diện tích sắn mì vợ chồng ông Phan H được quyền và có trách nhiệm thu hoạch để giao trả đất cho vợ chồng ông Bùi P, bà L.

[4] Về thiệt hại do phần hợp đồng bị hủy:

Xét về mức độ lỗi của mỗi bên trong việc xác lập hợp đồng dân sự vô hiệu, thấy rằng: Đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả hai bên đều biết rõ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận việc chuyển nhượng nên Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên như nhau là hoàn toàn chính xác.

Xét yêu cầu của ông Bùi P về việc vợ chồng ông Phan H bà T phải bồi thường 300.000.000đ hoa lợi, lợi tức đã thu nhập từ đất và từ tài sản trên đất, thấy rằng: Khi ký kết chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, hai bên đều tự nguyện thỏa thuận, không bên nào bị lừa dối, ép buộc, vợ chồng ông Phan H được hưởng lợi từ việc sử dụng đất và tài sản trên đất thì vợ chồng ông Bùi P cũng được hưởng lợi phát sinh từ số tiền đã nhận của vợ chồng ông Phan H, nên yêu cầu của ông Bùi P là không có cơ sở.

Đối với 4.230m^2 bạch đàn, keo ông Phan H đã chặt phá năm 2008 và 36m^2 keo, bạch đàn đã chặt để làm nền nhà không thể giao trả bằng hiện vật, nên buộc vợ chồng ông Phan H phải hoàn trả bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử theo biên bản định giá ngày 26/7/2017 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2018, trị giá: (4.230m^2 + 36m^2) x 5.700đ/m^2 = 24.316.000đ.

Đối với thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm và thời điểm chuyển nhượng:

- Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm (30.688,2m^2 x 120.000.000đ/10.000m^2) + 79.000.000đ (*Keo do ông Bùi P bán 16.009m^2 năm 2017*) = 447.258.000đ.

- Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại hai thời điểm: 447.258.000đ- 131.323.000đ = 315.935.000đ.

Thiệt hại thực tế các bên phải chịu tương ứng với số tiền đã giao trước nên thiệt hại thực tế sẽ là 315.935.000đ x 56.323.000đ/131.323.000đ = 135.501.000đ. Phần mỗi bên phải chịu là 135.501.000đ/2 = 67.751.000đ.

Vợ chồng ông Bùi P được nhận lại 30.688,2m^2 đất cùng toàn bộ tài sản có trên diện tích đất nên phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Phan H 76.751.00đ giá trị thiệt hại.

Vợ chồng ông Phan H có công sức trong việc quản lý, chăm sóc quyền sử dụng đất và tài sản trên đất từ năm 2008 cho đến nay, vì vậy lợi nhuận thu được từ việc bán keo, bạch đàn năm 2017 phải chia theo công thức đóng góp (theo mức độ lỗi) cho vợ chồng ông Phan H, cụ thể: (79.000.000đ – 56.031.500đ)/2 =

11.484.000đ. Ông Bùi P đang quản lý số tiền thu được từ việc bán keo, bạch đàn nên phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phan H 11.484.000đ.

Bù trừ nghĩa vụ thanh toán giữa hai bên, vợ chồng ông Bùi P có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phan H, bà T số tiền là: 56.323.000đ + 67.751.000đ + 11.484.000đ – 24.316.000đ = 111.242.000đ.

Tại biên bản thẩm định xem xét tại chỗ và biên bản định giá ngày 04-11-2020 của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm ông Bùi P đề nghị Hội đồng tính giá đất theo biên bản định giá của Tòa án huyện S vào năm 2017 và xem xét biên bản đo vẽ hiện trạng, nhưng Hội đồng định giá và thẩm định xem xét tại chỗ cấp phúc thẩm nhận thấy biên bản đo đạc và định giá tài sản ngày 26-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện S là chính xác với thực trạng thửa đất, nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu của ông Bùi P.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi P và tuyên hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 30.688,2m^2 và đã tính đầy đủ giải quyết hậu quả của phần hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi P, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Bùi P phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Về chi phí định giá tài sản và chi phí thẩm định xem xét tại chỗ: Ông Bùi P phải chịu tổng số tiền 10.000.000đ (*Trong đó: Chi phí thẩm định xem xét tại chỗ 2.000.000đ; Chi phí định giá tài sản là 8.000.000đ*), ông Bùi P đã nộp đủ và chi phí xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi P, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 19-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên.

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 50, 106, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 122, 127, 128, 137, 689, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688, 131, 468 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/02/2008 giữa ông Bùi P và vợ chồng ông Phan H, bà Nguyễn T vô hiệu một phần.

-Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Bùi P tranh chấp 02ha đất đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 075732 ngày 12-8-2008 cho vợ cồng ông Pham Thái Hùng và bà Nguyễn T.

- Buộc vợ chồng ông Phan H, bà T thu hoạch sắn mì, hoàn trả lại cho vợ chồng ông Bùi P, bà Nguyễn L diện tích 30.688,2m^2 đất sang nhượng ngoài diện tích 02ha đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan H và tài sản trên đất gồm: 62 cây cà phê chè không còn khả năng thu hoạch; 16.009m^2 keo, bạch đàn tái sinh, thuộc thửa đất số 12 và 13, tờ bản đồ 38, đo vẽ năm 2013 (*Có sơ đồ đo vẽ tài sản ngày 15/8/2017 kèm theo*).

- Vợ chồng ông Bùi P và bà L có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Phan H, bà T số tiền 111.242.000đ (*Một trăm mười một triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn đồng*).

- Bác yêu cầu của ông Bùi P yêu cầu vợ chồng ông Phan H, bà T phải hoàn trả tiền hoa lợi, lợi tức 300.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nói trên thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về chi phí đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Theo phần Quyết định của bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST, ngày 19-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện S.

Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ phúc thẩm: Ông Bùi P phải chịu tổng số tiền 10.000.000đ, ông Bùi P đã nộp đủ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi P phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000đ tại biên lai thu số 0012722, ngày 12-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Quang