TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2019/DS-PT
Ngày: 19-7-2019
V/v:*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự
Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành
Ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/TBTL-TA ngày 23 tháng 01 năm 2019 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;

Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Đ; địa chỉ: Thôn H1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Gia N; địa chỉ: Thôn I1, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

- Ông Lê Đình H; địa chỉ: Thôn H1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.
- Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: Thôn I1, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai.
- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai

Địa chỉ: 16 đường T, huyện C, tỉnh Gia Lai.

- Ủy ban nhân dân xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Thôn H2, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

***Người kháng cáo*:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Đ, bị đơn ông Nguyễn Gia N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện ngày 10-9-2006, ngày 29-5-2008 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Đ trình bày:

Diện tích đất 18.132m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T028857 cấp ngày 04-01-2001 đứng tên Nguyễn Thị Kim Đ có nguồn gốc như sau: Bà và ông Lê Đình H kết hôn năm 1990, đến năm 1993 vợ chồng ra ở riêng, được bố chồng là ông Lê Đình C1 cho. Bà và ông H trồng hoa màu trên đất đó, tới năm 1998 vợ chồng chuyển qua trồng cà phê. Năm 1999, chồng bà bị tai nạn, gia đình gặp khó khăn, nên bà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Gia N với giá thỏa thuận là 24.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng không đo đạc, ước lượng khoảng 14.000 m^2. Ông N trả trước cho bà 10.000.000 đồng, số còn lại hẹn một tháng sau, vào ngày 22-5-1999 sẽ trả, đồng thời sẽ làm giấy tờ đứng tên ông N. Nhưng đến hạn ông N không trả, bà hỏi thì ông N nói lấy tiền mua vườn ở xã I hẹn tới cuối năm sẽ trả, nhưng bà không đồng ý và đòi lại vườn, nhưng ông N muốn mượn vườn để làm tới khi nào có điều kiện sẽ mua lại, bà không đồng ý nhưng ông H nói rằng ông N là anh em kết nghĩa của ông, nên bà vẫn chấp nhận để ông N làm trên mảnh vườn và thỏa thuận ông N tự đầu tư và tự thu, sau 5 năm kể từ khi thu hoạch năm 2001 (tức đến năm 2006) sẽ trả lại, hai bên thỏa thuận việc này tại Đơn xin hợp đồng giao đất canh tác" ngày 28-5-1999 có ghi đất và cà phê trên đất. Do đó, từ năm 1999 vợ chồng bà không chăm sóc cà phê trên đất. Đến khoảng cuối năm 1999, bà đã 2 lần trả cho ông N tổng số tiền 10.000.000 đồng, nhưng khi trả các bên không viết giấy tờ gì.

Ngày 7-6-2006, khi đến UBND xã I làm giấy khai sinh cho con, bà mới nghe nói là ông N kiện bà bán đất mà không sang bìa đỏ, bà viết đơn yêu cầu ông N trả lại đất và vườn cây cà phê, vì trước đây giữa bà và ông N đã nhất trí không bán mảnh vườn đó cho ông N nữa, nên sau đó mảnh vườn này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà là Nguyễn Thị Kim Đ số T028857 ngày 04-

01-2001, có diện tích 18.132 m^2. Diện tích đất này nằm tại Thôn H1, xã I, huyện C. Nhưng đến nay Ủy ban nhân dân huyện C đã ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T028857 nêu trên.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Gia N, bà Nguyễn Thị N1 phải trả lại diện tích đất 18.132 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T028857 cấp ngày 04-01-2001 mang tên Nguyễn Thị Kim Đ cùng toàn bộ cây cà phê, cây muồng trên đất.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông N đã xây dựng thêm một ngôi nhà tạm liền bếp, mái lợp tôn tô xi măng, tường chưa trát, nền xi măng diện tích sử dụng là 19,76 m^2, trồng 45 trụ tiêu và một số loại cây khác. Bà đã yêu cầu UBND xã I giải quyết và lập biên bản đình chỉ xây dựng, nhưng ông N vẫn tiếp tục xây. Nay, bà yêu cầu ông N dỡ bỏ toàn bộ tài sản nói trên và cây trồng thêm trên đất để trả lại đất và tài sản là cây cà phê, cây muồng trên đất cho bà.

Quá trình hai bên tranh chấp đất chưa giải quyết xong, nhưng ngày 6-10-2014, UBND huyện C lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 265762 cho ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 với diện tích 13.549,2 m^2 là chồng lấn lên đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

Bà Nguyễn Thị Kim Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà N1.

Quá trình tham gia tố tụng và tại Đơn phản tố, bị đơn ông Nguyễn Gia N trình bày:

Đầu năm 1999, ông từ Đăk Lăk qua Gia Lai. Ông K có giới thiệu cho ông biết là vợ chồng bà Đ, ông H có bán đất trồng cà phê. Ông cũng đã hỏi vợ chồng bà Đ, ông H mua đất thì họ nói đang bán đất, hẹn ông sáng hôm sau tới. Sau đó, ông được ông Ia H3 dẫn tới nhà bà Đ, ông H để mua đất. Ông hỏi giá cả thì ông H nói bán một sào là 1.000.000 đồng, nhưng vì đất của họ nhiều cỏ, nên không đo đạc mà chỉ bán vo. Bà Đ, ông H bán mảnh đất với giá 14.000.000 đồng. Ông đưa vợ ông là bà Nguyễn Thị N1 đi xem đất và sau đó trả giá là 13.000.000 đồng, nhưng bà Đ, ông H không bán. Khi ông trả lên 13.500.000 đồng thì bà Đ, ông H đồng ý bán. Vợ chồng ông đưa trước cho bà Đ, ông H 10.000.000 đồng, số còn lại hẹn sẽ trả sau. Tới hẹn, ông mang 3.500.000 đồng tới trả cho bà Đ, ông H và nhận đất. Nhưng tại thời điểm bà Đ, ông H chuyển nhượng đất thì đất chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nhận đất và trồng cà phê trên đất, tổng cộng được 1.360 cây và trồng 47 cây muồng chắn gió xung quanh. Đến năm 2000, ông có trồng thêm 4 cây mít, 1 cây sầu riêng, 3 cây bơ và 22 trụ tiêu. Năm 2001, cà phê mất giá, ông không đủ điều kiện để tiếp tục đầu tư, cũng không thể vay ngân hàng được vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ, ông H

có ngỏ ý đứng tên làm bìa đỏ để vay ngân hàng giúp ông đầu tư. Vì nghĩ chỗ anh em kết nghĩa, nên ông đồng ý. Diện tích đất trên bà Đ đứng tên là do ông nhờ bà Đ đứng tên để vay vốn ngân hàng. Khi bà Đ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không được biết. Trong quả trình sử dụng đất, ông có làm thêm một hệ thống ống dẫn nước tưới bằng nhựa dài 260 m. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu ông trả đất và tài sản trên đất, ông không đồng ý vì đất này vợ chồng ông đã mua và trả tiền đầy đủ.

Ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông H, bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình H trình bày:

Ông nhất trí với yêu cầu của bà Đ là buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải trả lại 18.132 m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T028857 cấp ngày 04-01-2001 mang tên Nguyễn Thị Kim Đ cùng toàn bộ tài sản trên đất như bà Đ đã trình bày và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà N1. Đối với những tài sản khác do ông N tạo lập thêm trên đất thì yêu cầu ông N dỡ bỏ để trả lại đất và tài sản trên đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà nhất trí với ý kiến của chồng bà là ông N. Bà không đồng ý trả lại đất và cây cà phê, cây muồng cho nguyên đơn vì đất này vợ chồng bà đã mua và trả tiền đầy đủ, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, ông Lê Tấn Hiếu trình bày:

UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU265762 ngày 6-10-2014 cho ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 là cấp trên diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng của 3 hộ gồm hộ ông Lê Đình D khoảng 9.400m^2, hộ bà Phạm Thị T1 khoảng 2000 m^2, hộ ông Bùi Văn H4 khoảng 3.000m^2.

Diện tích đất trên không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H.

Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N bà N1, UBND huyện đã tổ chức xác minh, thu thập các thông tin từ những người làm chứng là những người trong gia đình ông H (cụ C1, ông D...), những người bán đất cho ông N, những chủ đất lân cận đất ông N đang sử dụng, kiểm tra các giấy tờ về việc mua bán đất giữa ông N với ông H4, bà T1 và ông D...từ đó mới xác định diện tích, ranh giới để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà N1 là đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã I, huyện C, ông Ksor Hạ trình bày:

Năm 2000 UBND xã I có xác nhận thủ tục để bà Nguyễn Thị Kim Đ được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T028857 ngày 04-01-2001 với diện tích đất 18.132 m^2. Do thời gian đã lâu, cán bộ trực tiếp làm thủ tục cho bà Đ đã chuyển đi nơi khác, không bàn giao lại hồ sơ nên nay UBND không có căn cứ để xác định được việc năm 2000 xác nhận thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ có sai sót gì không. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

"Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Đ về việc đòi ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 phải trả 18.132m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn H1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Buộc ông N và bà N1 phải trả cho bà Đ và ông Lê Đình H thửa đất có diện tích 13.674 m^2 tại Thôn H1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và có nghĩa vụ giao cho bà Đ và ông Lê Đình H toàn bộ 1.360 cây cà phê, 47 cây muồng, 22 trụ tiêu bò lên cây muồng, 3 cây mít, 3 cây bơ, 1 cây sâu riêng trồng trên đất; thửa đất 13.674 m^2 có giới cận: Phía Đông giáp đất ông H5 và đất ông H6, phía Tây giáp đất ông T2, phía Nam giáp đất ông N đang sử dụng, phía Bắc giáp đất ông H6, ông T2 (có sơ đồ kèm theo bản án).

Bà Đ và ông H có quyền sử dụng thửa đất và có quyền sở hữu số cây trồng nêu trên.

Ông N và bà N1 được tháo dỡ hệ thống ống tưới nước bằng ống nhựa đang lắp đặt tại diện tích 13.674 m^2 đất nêu trên.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H phải thanh toán cho ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 số tiền: 430.790.934 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 đối với thửa đất 13.674 m^2 tại Thôn H1, xã I, huyện C tỉnh Gia Lai nêu trên.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 265762 do UBND huyện C cấp ngày 6-10-2014 cho ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1."

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/12/2018, bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 265762 cấp ngày 06/10/2014 của ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 và trả lại 4.458m^2, không đồng ý bồi thường cho gia đình ông N số tiền 430.790.934đ.

Ngày 11/12/2018, ông Nguyễn Gia N nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Đ. Lý do kháng cáo: Đầu năm 1999, qua sự giới thiệu của ông K, tôi đã hỏi vợ chồng bà Đ, ông H để mua đất. Sau khi thỏa thuận, bà Đ ông H thống nhất bán đất cho tôi với giá 13.500.000 đồng, thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng tôi đã đưa trước 10.000.000 đồng cho bà Đ ông H và sau đó đã trả đủ số tiền còn lại là 3.500.000đồng và nhận đất. Sau đó, tôi đã trồng cà phê trên đất, tổng cộng được 1.360 cây và trồng 47 cây muồng chắn gió xung quanh. Đến năm 2000, tôi có trồng thêm 04 cây mít, 01 cây sầu riêng, 03 cây bơ và 22 trụ tiêu. Đến năm 2001, tôi không đủ điều kiện để tiếp tục đầu tư, cũng không thể vay ngân hàng được vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, bà Đ ông H ngỏ ý đứng tên làm bìa đỏ để vay ngân hàng giúp tôi đầu tư. Chỗ anh em kết nghĩa nên tôi đồng ý. Nhưng khi bà Đ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi không được biết. Từ đó đến nay, bà Đ ông H không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng tôi (Nguyễn Gia N, Nguyễn Thị Như) mà còn kiện yêu cầu tôi trả đất và tài sản trên đất. Chúng tôi không đồng ý vì đất này vợ chồng tôi đã mua và trả tiền đầy đủ, quản lý sử dụng canh tác trồng cà phê từ năm 1999 cho đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Gia N giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của họ.

Về kháng cáo của ông Nguyễn Gia N, thấy: Bà Nguyễn Thị Kim Đ là người giữ bản gốc Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-5-1999. Ông N cho rằng đã mua đất nhưng không giữ giấy chuyển nhượng đất. Đơn xin xác thực diện tích đất canh tác ngày 25-5-1999 không có nội dung chuyển nhượng đất. Đơn xin

hợp đồng giao đất canh tác ngày 28-5-1999 không có nội dung chuyển nhượng đất, việc ghi thêm không có giá trị pháp lý. Như vậy, có cơ sở xác định ban đầu có lập giấy chuyển nhượng đất nhưng sau đó việc mua bán không thành nên chuyển sang hợp tác đầu tư như nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Gia N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H vắng mặt tại phiên tòa, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không thuộc trường hợp vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của họ.

[2] Các đương sự xuất trình 03 tài liệu liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, gồm:

"Đơn xin chuyển nhượng đất cà phê và nông nghiệp" lập ngày 22-5-1999 của ông H, bà Đ; ghi diện tích đất ông, bà xin phép chuyển nhượng cho ông N là (129 x 108) = 13.932 m^2.

"Đơn xin xác thực diện tích đất canh tác" lập ngày 25-5-1999 do ông H ký tên, ghi kê khai diện tích đất mà gia đình (cụ C1) cho vợ chồng ông H bà Đ là (129 x 102) = 13.158 m^2; ông H đề nghị chính quyền xác nhận ông là chủ sử dụng đối với phần đất mà gia đình cho ông.

"Đơn xin hợp đồng giao đất canh tác" lập ngày 28-5-1999 do ông H ký tên ghi diện tích đất ông liên kết đầu tư với ông N là 14.000 m^2, không ghi kích thước.

[3] Về diện tích đất tranh chấp, bà Đ yêu cầu trả lại 18.132 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T028857 của UBND huyện C cấp ngày 04-01-2001 là không phù hợp với số liệu nêu tại 3 tài liệu trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp có diện tích 13.674 m^2 là phù hợp với 03 tài liệu do ông H lập năm 1999 nêu trên thể hiện diện tích, kích thước và phù hợp với kết quả xác định của UBND huyện Chư Prông tại các tài liệu: Biên bản xác định diện tích và mốc giới đất tranh chấp ngày 4-9-2014 do Đoàn xác minh của huyện C lập, Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 18-9-2014 của Ủy ban nhân dân huyện C về giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Gia N, các tài liệu này dựa trên mốc giới đất do ông N đang quản lý có xác nhận của các chủ sử dụng đất giáp ranh do chính quyền tổ

chức xác minh trên thực địa, phù hợp với tổng diện tích mà ông N đang sử dụng hiện nay (ông N đang sử dụng tổng cộng diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chổ là 27.211 m^2 bao gồm đất tranh chấp và đất có nguồn gốc mua của ông D khoảng 9.400 m^2, mua của bà Phạm Thị T1 khoảng 2.000 m^2, mua của ông Bùi Việt H4 3.000 m^2.

[4] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy: Bà Đ và ông N khai thừa nhận có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà Đ cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng do ông N không giao đủ tiền như cam kết nên bà và ông H không bán đất cho ông N, còn ông N cho rằng việc chuyển nhượng đã xong, ông đã trả đủ tiền mua đất của ông H, bà Đ.

[5] Xét ông N khai ông đã mua thửa đất tranh chấp, và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại: "Đơn xin chuyển nhượng đất cà phê và nông nghiệp" lập ngày 22-5-1999, nhưng ông không lưu giữ bản gốc tài liệu này để chứng minh đã hoàn thành việc chuyển nhượng đất. Bà Đ là người giữ tài liệu bản gốc "Đơn xin chuyển nhượng đất cà phê và nông nghiệp" lập ngày 22-5-1999, phù hợp với lời khai rằng bà không giao tài liệu này cho ông N vì hai bên đã thỏa thuận không tiếp tục mua bán đất.

[6] Xét tài liệu: "Đơn xin hợp đồng giao đất canh tác" lập ngày 28-5-1999 do ông H lập có nội dung: Ông H xin cấp chính quyền xem xét cho ông được hợp đồng liên kết đầu tư và phát triển sản xuất, đơn không có nội dung chuyển nhượng đất cho ông N. Tài liệu này do ông N lưu giữ và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm.

[7] Việc ông N (người viết là bà Nguyễn Thị N1 - vợ ông N) ghi phía dưới tài liệu nội dung: *"Nhất trí mua 1.400m- đất của anh Lê Đình H và vợ là chị Đ, hai bên thỏa thuận sang nhượng và tạo điều kiện đối bên vơi số tiên 13.000.000đ"* là hành vi đơn phương của ông N, bà N1 thực hiện sau ngày 29-5-1999; do vậy nội dung ghi thêm này không có giá trị.

[8] Mặt khác, khoảng tháng 6/1999 ông N nhận đất theo "Đơn xin hợp đồng giao đất canh tác" lập ngày 28-5-1999, nhưng đến ngày 20-11-2000 bà Đ làm "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã bàn giao cho ông N canh tác. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 028857 ngày 04-01-2001, ngày 8-6-2001, số vào sổ: 1214, bà Đ thế chấp quyền sử dụng đất này để vay tại Phòng giao dịch B1 - Chi nhánh Ngân hàng N2 huyện C số tiền 15.000.000đ, rồi về cho ông N vay lại 5.000.000 đồng.

[9] Ngày 11-6-2004, ông N (bà N1) viết "Giấy cam kết" có nội dung: ông N sẽ cho bà Đ vay tiền để trả nợ ngân hàng, bà Đ thế chấp cho ông N *"Tổng diện tích đất trồng cà phê là thuộc GCNQSD đất số 1214 tờ bản đồ số 28 thửa số 1A mang tên Nguyễn Thị Kim Đ"* và *"đất ở 6m có nhà xây tạm lợp tôn"* nếu đến khi thu hoạch cà phê năm 2004 mà bà Đ không trả được nợ thì tài sản trên thuộc toàn quyền sử dụng của vợ chồng ông N.

[10] Các hành vi trên của ông N mâu thuẫn với việc ông khai đã mua đất của bà Đ, ông H, vì ông và bà N1 vẫn chưa xác định vườn cà phê thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình, nên không phản đối việc bà Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và sau đó đề nghị bà Đ, ông H thế chấp đất vườn cà phê để cho vay tiền.

[11] Với các tình tiết trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Giữa bà Đ, ông H với ông N, bà N1 ban đầu có xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa đất tranh chấp, nhưng sau đó hai bên không thực hiện và đã thỏa thuận hợp tác đầu tư trên đất theo nội dung "Đơn xin hợp đồng giao đất canh tác" lập ngày 28-5-1999 mà ông N xuất trình cho Tòa án. Do vậy, đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Đ, ông H; bà Đ khởi kiện yêu cầu ông N phải trả lại 18.132 m^2 đất, nhưng đất mà bà Đ giao cho ông N chỉ có 13.674 m^2 nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ, là có căn cứ, đúng pháp luật.

[12] Về số tiền 10.000.000 đồng mà ông N giao cho bà Đ: Bà Đ khai đã trả lại nhưng không có chứng cứ chứng minh và cũng không được ông N thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Đ chưa hoàn trả số tiền này là có cơ sở, phù hợp với biên bản hòa giải do UBND xã I lập ngày 20-3-2008. Do các bên đã thỏa thuận về cùng đầu tư trên đất, nên số tiền này được tính như số vốn mà ông N bỏ ra để đầu tư cùng với bà Đ, ông H khi xác định quyền lợi của các bên từ việc đầu tư.

[13] Về công sức của các bên đã bỏ ra trong quá trình hợp tác đầu tư: Bà Đ, ông H là người đầu tư vốn trồng mới toàn bộ cà phê và cây muồng trên đất, nhưng từ năm 1999 ông N, bà N1 có giao cho bà Đ, ông H số tiền 10.000.000 đồng tương đương với giá trị 1.000 cây cà phê dưới một năm tuổi, trên thửa đất tranh chấp chỉ có 1.360 cây cà phê trồng mới, do vậy tỷ lệ vốn đầu tư ban đầu của ông N, bà N1 là lớn hơn so với bà Đ, ông H; ông N, bà N1 còn là người trực tiếp bỏ công sức và đầu tư vốn để chăm sóc cây cà phê từ năm 1999 về sau; Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N, bà N1 có nhiều công sức đóng góp hơn bà Đ, ông H trong việc hợp tác đầu tư nên ông N, bà N1 được sở hữu phần tài sản trên đất nhiều hơn bà Đ, ông H, cụ thể là được 75% giá trị cây cà phê và cây muồng, là phù hợp.

[14] Do đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Đ, ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà N1 trả lại đất và giao toàn bộ tài sản trên đất cho bà Đ ông H (trừ giàn ống tưới mà ông N đầu tư năm 2017, có thể tháo dỡ được mà vẫn bảo đảm giá trị sử dụng nên ông N, bà N1 được tháo dỡ). Đồng thời bà Đ ông H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của ông N bà N1 nêu trên, tổng giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của ông N bà N1 mà bà Đ ông H phải thanh toán là: 430.790.934 đồng, là có cơ sở, phù hợp với kết quả thẩm định xem xét tại chỗ và định giá.

[15] Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 265762 do UBND huyện C cấp ngày 6-10-2014 cho ông N và bà N1 là có cơ sở, vì diện tích đất theo giấy chứng nhận trên nằm ngoài diện tích đất tranh chấp, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ, ông H.

[16] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông H, bà Đ là có căn cứ vì thỏa thuận được thực hiện giữa hai bên là liên kết hợp tác đầu tư trên đất chứ không phải thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[17] Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Gia N, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Gia N;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng các Điều: 164, 166, 208, 209 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông Nguyễn Gia N.

2. Buộc ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị Như phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H thửa đất có diện tích 13.674 m^2 tại Thôn H1, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H toàn bộ 1.360 cây cà phê, 47 cây muồng, 22 trụ tiêu bò lên cây muồng, 3 cây mít, 3 cây bơ, 1 cây sầu riêng trồng trên đất; thửa đất 13.674 m^2 có giới cận: Phía Đông giáp đất ông H5 và đất ông H6, phía Tây giáp đất ông T2, phía Nam giáp đất ông N đang sử dụng, phía Bắc giáp đất ông H6, ông T2 (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H có quyền sử dụng thửa đất và có quyền sở hữu số cây trồng nêu trên.

4. Ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị Như được tháo dỡ hệ thống ống tưới nước bằng ống nhựa đang lắp đặt tại diện tích 13.674 m^2 đất nêu trên.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H phải thanh toán cho ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 số tiền: **430.790.934 đồng.**

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim Đ, ông Lê Đình H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Gia N, bà Nguyễn Thị N1 đối với thửa đất 13.674 m^2 tại Thôn H1, xã I, huyện C tỉnh Gia Lai nêu trên.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 265762 do UBND huyện C cấp ngày 6-10-2014 cho ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1.

8. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Kim Đ, ông Lê Đình H phải chịu 7.800.000 đồng (đã nộp đủ). Ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 7.800.000 đồng, đã nộp 1.500.000 đồng, còn phải nộp tiếp 6.300.000 đồng, số tiền này ông N, bà N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ, ông H.

9. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H phải chịu 34.936.941 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.812.500 đồng theo biên lai số 009289 ngày 9-6-2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H còn phải nộp 26.124.441 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Gia N và bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 20.774.791 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0004601 ngày 05-01-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai; ông N và bà N1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.474.791 đồng.

11. Án phí dân sự phúc thẩm

- Ông Nguyễn Gia N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0004649 ngày 11/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Lê Đình H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0004648 ngày 11/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự