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

Bản án số: 81/2017/DS-PT.
Ngày: 11/9/2017.
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng.

Bà Vũ Thị Nguyệt.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2017/TLDS- PT ngày 20 tháng 7 năm 2017 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 141/2017/QĐ-PT ngày 26/7/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số: 85/2017/QĐ-PT ngày 15/8/2017; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 550/TB-TA ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng bà Trần Thúy H, sinh năm: 1972.

Ông Phạm Đình T, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số 101 Tăng Bạt Hổ, phường LP, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Việt P, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: 58A Nguyễn Trãi, xã LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2017).

- *Bị đơn:* Vợ chồng bà Trần Thị M, sinh năm: 1961.

Ông Vũ Đình T2, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Số 20 Lê Lợi, xã LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lưu Ngọc N, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: 1168 Phạm Thế Hiển, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017).

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà M, ông T2: Luật sư Nguyễn Văn Q là Luật sư của Trung tâm Tư vấn pháp luật tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Hội Luật gia Việt Nam.

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

1/ Anh Vũ Thương Trường P1, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số 20 Lê Lợi, xã LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Anh Vũ Thương Trường D, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 20 Lê Lợi, xã LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của anh D: Anh Vũ Thương Trường P1, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số 20 Lê Lợi, xã LT, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2017).

- *Người kháng cáo*: Vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T; vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 và Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện BL.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2016 và những lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì:

Năm 2008, vợ chồng bà H, ông T có nhận sang nhượng của vợ chồng bà M, ông T2 một diện tích đất vườn trồng cà phê tọa lạc tại thôn 7, Lộc Quảng, huyện BL, Lâm Đồng. Vì là chỗ anh chị em ruột (bà M là chị ruột bà H) nên việc sang nhượng không được hai bên làm thành văn bản giấy tờ, cũng không đo đạc diện tích đất cụ thể khi giao đất mà hai bên chỉ xuống thực địa chỉ ranh giới cho nhau theo hiện trạng sử dụng đất. Giá sang nhượng là 540.000.000 đồng, vợ chồng bà H ông T đã trả cho vợ chồng bà M, ông T2 được 480.000.000 đồng (cấn trừ nợ), còn 60.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định thì sẽ trả nốt.

Sau khi nhận vườn vợ chồng bà H, ông T đã chăm sóc vườn, đào mương thoát nước xung quanh vườn, san lấp chỗ đất trũng, trồng mới thêm cây cà phê, xung quanh vườn trồng cây dừa xiêm, xây nhà vườn, làm chuồng nuôi gà, đào giếng nước…

Đến năm 2014, theo yêu cầu của gia đình, vợ chồng bà H, ông T với vợ chồng bà M, ông T2 mới làm "Giấy sang nhượng đất" viết tay với nhau vào ngày 25/9/2014, diện tích đất chuyển nhượng ghi trong giấy viết tay là 30.000m^2. Tuy nhiên, do hai bên không thỏa thuận được với nhau về thời điểm chính thức làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nên xảy ra tranh chấp.

Nay vợ chồng chồng bà H ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên nêu trên, buộc vợ chồng bà M, ông T2 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, vợ chồng bà H, ông T đồng ý trả số tiền 60.000.000 đồng còn thiếu cho vợ chồng bà M, ông T2.

Bị đơn vợ chồng bà M, ông T2 trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2008, vợ chồng ông bà giao diện tích đất vườn cà phê khoảng 3ha tọa lạc tại thôn 7, Lộc Quảng, Bảo Lâm cho vợ chồng bà H, ông T canh tác. Mục đích giao vườn là để làm tin vì vợ chồng ông bà có nợ vợ chồng bà H ông T tổng số tiền là 480.000.000 đồng (tiền vay, tiền mua phân bón, tiền mua đồ điện…). Hai bên thỏa thuận bên giao vườn không thu tiền sử dụng đất, ngược lại bên vợ chồng bà bà H, ông T tiếp tục cho nợ tiền và không được tính lãi. Đến ngày 25/9/2014, theo yêu cầu của gia đình, hai bên làm giấy sang nhượng đất viết tay với nội dung vợ chồng ông bà đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông T diện tích vườn là 30.000m^2 nhưng đến năm 2020 mới làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà H, ông T đồng ý cấn trừ số tiền nợ 480.000.000 đồng do vợ chồng ông T2, bà M nợ và còn phải trả thêm cho vợ chồng ông bà 60.00.000 đồng nữa khi hoàn tất thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, vợ chồng bà H, ông T không đồng ý để đến năm 2020 mới làm thủ tục sang tên mà yêu cầu làm thủ tục sang tên vào đầu năm 2016 nên xảy ra tranh chấp. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố "Giấy sang nhượng đất" viết tay giữa hai bên lập ngày 25/9/2014 vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D đều trình bày:

Anh P1 và anh D là con ruột của ông T2, bà M. Các thửa đất 73, 74 và 84 tờ bản đồ 14 xã LQ, huyện BL đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị M thuộc quyền sử dụng chung của 04 người trong gia đình gồm ông T2, bà M, Anh P1 và anh D.

Nay Anh P1 và anh D cũng thống nhất với bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "Giấy sang nhượng đất" viết tay lập ngày 25/9/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ án vào các ngày 16/9/2016 và ngày 16/5/2017 nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 15/5/2017, ngày 18/5/2017 nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị không hòa giải vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu của mình như trên.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* đối với vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà H, ông T với vợ chồng bà M, ông T2 đối với diện tích đất 31.973m^2, trong đó thuộc một phần thửa 73 diện tích 28.037m^2, thuộc một phần thửa 84 diện tích 1622m^2, nguyên thửa 74 diện tích 2314m^2 (đều thuộc tờ bản đồ 14 xã LQ, huyện BL).

Vợ chồng bà H, ông T được quyền sử dụng diện tích đất 31.973m^2, trong đó thuộc một phần thửa 73 diện tích 28.037m^2, thuộc một phần thửa 84 diện tích 1622m^2, nguyên thửa 74 diện tích 2.314m^2 (tờ bản đồ 14 xã LQ, huyện BL) và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất (có bản trích đo vẽ kèm theo).

Vợ chồng bà H, ông T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng bà H, ông T có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà M ông T2 số tiền 315.151.681 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng bà H, ông T số tiền 19.832.100 đồng.

3. Lãi suất chậm thi hành án:

"Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự".

4. Về án phí: Buộc vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T phải chịu 15.757.584 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 12.800.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0006725 ngày 20/5/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện BL. Vợ chồng bà H ông T còn phải nộp 2.957.584 đồng.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 15/6/2017, nguyên đơn vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T có đơn kháng cáo

Ngày 25/6/2017, bị đơn vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 có đơn kháng cáo.

Ngày 25/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D có đơn kháng cáo.

Đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL.

Những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T không đồng ý trả số tiền 315.151.681 đồng cho vợ chồng bà M, ông T2. Vợ chồng bà H, ông T chỉ đồng ý trả cho vợ chồng bà M, ông T2 số tiền còn thiếu là 60.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Vợ chồng ông T2, bà M, Anh P1, anh D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL với lý do bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 25/9/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng.

Ngày 29/6/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện BL ban hành Quyết định kháng nghị số: 209/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2017 đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 25/9/2014 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T là Ông Hồ Việt P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là không đồng ý trả cho bị đơn số tiền 315.151.681 đồng mà chỉ đồng ý trả cho bị đơn số tiền còn thiếu là 60.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 là Ông Lưu Ngọc N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết ngày 25/9/2014 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết ngày 25/9/2014 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Đồng thời, xin rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số: 209/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chấp nhận rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền 480.000.000 đồng và đây là tiền vay, tiền mua phân bón, tiền mua đồ điện… nhưng bị đơn không có tiền trả cho nguyên đơn nên bị đơn đã đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất vườn tại thôn 7, xã LQ, huyện BL với giá thỏa thuận là 540.000.000 đồng vào năm 2008. Do bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền 480.000.000 đồng nên được hai bên thỏa thuận cấn trừ vào tiền chuyển nhượng trên, số tiền 60.000.000 đồng còn lại các bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn.

Đến ngày 25/9/2014, giữa nguyên đơn và bị đơn mới làm "*Giấy sang nhượng đất*" viết tay với nhau. Tuy nhiên, do các bên không thỏa thuận được thời điểm chính thức làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số: 209/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL nên cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T; bị đơn vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D thì thấy rằng:

Vào năm 2008, bị đơn có vay tiền, mua phân bón, mua đồ điện... của nguyên đơn với tổng số tiền 480.000.000 đồng. Do bị đơn không có tiền trả nên bị đơn đã đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn một diện tích đất vườn tại thôn 7, xã LQ, huyện BL với giá thỏa thuận là 540.000.000 đồng. Số tiền nợ 480.000.000 đồng được cấn trừ vào tiền chuyển nhượng trên, số tiền 60.000.000 đồng còn lại

hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn.

Đến ngày 25/9/2014, các bên mới làm "*Giấy sang nhượng đất*" viết tay với nhau thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 30.000m^2, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp suối, phía Tây giáp đất ông Huynh và ông Dũng, phía Nam giáp đất Công ty chè Đài Loan, phía Bắc giáp đất ông Mùi. Theo kết quả đo vẽ, diện tích đất tranh chấp là 31.973m^2, trong đó thuộc một phần thửa 73 diện tích 28.037m^2, thuộc một phần thửa 84 diện tích 1622m^2, nguyên thửa 74 diện tích 2314m^2 đều thuộc tờ bản đồ 14 xã LQ, Bảo Lâm là có trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

Xét thấy, sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ nằm 2008 thì nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này, nguyên đơn đã đầu tư phục vụ sản xuất nông nhiệp như đào mương thoát nước xung quanh vườn, san lấp chỗ đất trũng để trồng thêm cây cà phê, xung quanh vườn trồng cây dừa xiêm, xây nhà vườn, làm chuồng nuôi gà, đào giếng nước. Trong quá trình đầu tư phục vụ sản xuất nông nghiệp thì bị đơn cũng như Anh P1, anh D có biết nhưng không có ý kiến gì và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn cho rằng bà M lập "*Giấy sang nhượng đất*" đề ngày 25/9/2014 là do ông Trần Minh Ngọc (cha ruột của bà H và bà M) ép buộc bà M viết nhưng bị đơn lại không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn cũng không thừa nhận.

[4] Đối với việc Anh P1, anh D cho rằng diện tích đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là tài sản chung của hộ Ông Vũ Đình T2, các anh cũng là thành viên có công khai phá từ năm 1995 và được Ủy ban nhân dân xã LQ xác nhận nhưng bị đơn lại chuyển nhượng cho nguyên đơn mà không có ý kiến của hai anh là ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Anh P1 thừa nhận việc chuyển nhượng đất của cha mẹ là để cấn trừ nợ đối với số tiền 480.000.000đồng mà cha mẹ các anh còn nợ nguyên đơn, và Anh P1 cũng như anh D có biết việc cha mẹ đã giao đất cho nguyên đơn trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng từ năm 2008 nhưng các anh lại không có ý kiến gì nên được xem như mặc nhiên đồng ý.

Hơn nữa, ngày 29/01/2010 Ủy ban nhân dân huyện BL đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 856756 cho bà Trần Thị M đối với diện tích 29.095m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 14 tại xã LQ, huyện BL mà không phải cấp cho hộ Ông Vũ Đình T2 mà Anh P1, anh D là thành viên của hộ. Vì vậy, ngày 25/9/2014 bị đơn lập giấy tay chuyển nhượng lại cho nguyên đơn diện tích đất trên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân huyện BL đã cấp cho bà Trần Thị M là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn khai nhận ngoài diện tích đất vườn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn thì bị đơn còn rất nhiều đất vườn khác.

Trong khi đó hiện nay nguyên đơn chỉ có đất vườn nhận chuyển nhượng của bị đơn từ năm 2008 là tài sản duy nhất để canh tác, sản xuất nông nghiệp tạo thu nhập phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của cả gia đình.

Hơn nữa, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Do hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng diện tích đất vườn trên là 540.000.000 đồng, và bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 480.000.000 đồng nên các bên đồng ý cấn trừ vào tiền chuyển nhượng. Như vậy, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch này nên giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức.

Mặt khác, nhằm để ổn định sản xuất cũng như cuộc sống hiện tại của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm căn cứ điểm a, b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn với bị đơn lập ngày 25/9/2014 đối với diện tích đất 31.973m^2, trong đó thuộc một phần thửa 73 diện tích 28.037m^2, thuộc một phần thửa 84 diện tích 1622m^2, nguyên thửa 74 diện tích 2314m^2 đều thuộc tờ bản đồ 14 xã LQ, huyện BL đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BA 856756 cho bà Trần Thị M ngày 29/01/2010, đồng thời buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn phần tiền còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là phù hợp.

[5] Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2017 của Hội đồng định giá tại huyện BL xác định: Quyền sử dụng đất có trị giá 2.417.158.800 đồng, cây cà phê trồng năm 2008 có trị giá 419.490.000 đồng, cây cà phê trồng năm 2016 có trị giá 37.444.000 đồng; 160 cây dừa xiêm có trị giá 18.000.000 đồng, nhà ở có trị giá 42.826.500 đồng, chuồng gà có trị giá 1.485.000 đồng, giếng nước có trị giá 1.000.000 đồng, tổng cộng là 2.937.404.300 đồng.

Trừ những tài sản nguyên đơn đã tạo lập mới sau khi nhận chuyển nhượng của bị đơn vào năm 2008 có giá trị là 100.755.500 đồng, còn lại tài sản mà hai bên giao dịch vào thời điểm năm 2008 nay có giá trị là 2.836.648.800 đồng.

Do nguyên đơn còn nợ bị đơn 60.000.000 đồng tương ứng với 11,11% giá trị tài sản giao dịch nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền tương ứng là 315.151.681 đồng (2.836.648.800 x 11,11% = 315.151.681) là có căn cứ.

Với phân tích trên, cấp phúc thẩm cần đình chỉ xét xử phúc thẩm quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Do kháng cáo không được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng bà M, ông T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng bà H, ông T số tiền 19.832.100 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định. Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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 và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số: 209/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T; bị đơn vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D. Xử:

1. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 14/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL đối với vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" giữa nguyên đơn vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T với bị đơn vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Vũ Thương Trường P1, Anh Vũ Thương Trường D.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* đối với vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T với vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 đối với diện tích đất 31.973m^2, trong đó thuộc một phần thửa 73 diện tích 28.037m^2, thuộc một phần thửa 84 diện tích 1622m^2, nguyên thửa 74 diện tích 2.314m^2 đều thuộc tờ bản đồ 14 xã LQ, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T được quyền sử dụng diện tích đất 31.973m^2, trong đó thuộc một phần thửa 73 diện tích 28.037m^2, thuộc một phần thửa 84 diện tích 1.622m^2, nguyên thửa 74 và diện tích 2.314m^2 đều thuộc tờ bản đồ 14 xã LQ, huyện BL và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất (có bản trích đo vẽ kèm theo).

- Vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Về nghĩa vụ thanh toán:

- Buộc vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 số tiền 315.151.681 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T số tiền 19.832.100 đồng.

Sau khi cấn trừ nghĩa vụ thì vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 số tiền 315.151.681 đồng - 19.832.100 đồng = 295.319.581 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm mười chín ngàn, năm trăm tám mươi mốt đồng).

- Lãi suất chậm thi hành án:

"Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự".

4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T phải chịu 14.765.979 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.800.000 đồng bà Trần Thúy H đã nộp theo biên lai thu số 0006725 ngày 20/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BL. Vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T còn phải nộp số tiền 1.965.979 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm:

Buộc vợ chồng bà Trần Thúy H, Ông Phạm Đình T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004787 ngày 28/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BL.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị M, Ông Vũ Đình T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004781 ngày 27/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BL.

Buộc Anh Vũ Thương Trường P1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004782 ngày 27/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BL.

Buộc Anh Vũ Thương Trường D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004783 ngày 27/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BL.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án".

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

Nơi nhận
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. BL;
- CCTHADS H. BL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân