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

Bản án số: 32/2018/DSPT
Ngày 26-6-2018
"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 Tài Sử.

Các thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông K'Tiêng.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông không tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ)".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12/QĐ-PT ngày 25/01/2018; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 02/QĐ-PT ngày 26/02/2018; Quyết định mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 49/2018/QĐ-PT ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông đối với các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Ng; sinh năm 1949; địa chỉ: thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Bị đơn: Ông Vũ Văn D; sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phương Ngọc D - Luật sư chi nhánh Văn phòng luật sư V tại T, Đoàn luật sư thành phố C - có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn Kh, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: bà Nguyễn Thị Thu Ng, giấy ủy quyền ngày 31/3/2017 - có mặt.

Người làm chứng:

Ông Dương Văn Tr; sinh năm 1962; địa chỉ: thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ông Dương Văn S; sinh năm 1971; địa chỉ: thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người kháng cáo: Ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2016, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Ng trình bày:

Ngày 28-02-2014, bà Ng chuyển nhượng cho ông D, bà H một lô đất rẫy, diện tích 01 ha, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông với giá 400.000.000 đồng (nguồn gốc lô đất này bà nhận chuyển nhượng lại của ông Trịnh Đức K và bà Nguyễn Thị C năm 2008). Khi chuyển nhượng, bà Ng với ông D, bà H chỉ lập giấy tay, không làm thủ tục công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Diện tích đất bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông D viết trong giấy là 01 ha, khi nào vợ chồng ông D trả hết tiền thì bà có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng lô đất khi chuyển nhượng đã trồng cà phê kinh doanh năm thứ năm, các bên thỏa thuận thời gian trả tiền chia làm 04 đợt: đợt 1 ngày 28/02/2014 trả 60.000.000 đồng, đợt 2 ngày 20/12/2014 trả 140.000.000 đồng, đợt 3 ngày 28/02/2015 trả 100.000.000 đồng, đợt 3 ngày 20/12/2015 trả 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà Ng và vợ chồng ông D không đo diện tích đất và không ra thực địa để chỉ ranh giới mà chỉ căn cứ vào ranh giới đã hình thành từ trước để viết vào giấy thỏa thuận bán đất. Sau khi chuyển nhượng, bà đã giao toàn bộ đất cho vợ chồng ông D sử dụng. Vợ chồng ông D đã trả cho bà 02 đợt với số tiền là 200.000.000 đồng. Khi đến ngày trả tiền đợt 3, vợ chồng ông D đưa ra lý do ranh giới đất phía Tây giáp đất ông Dương Văn S không rõ ràng nên không trả số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Ngày 14/6/2016 lô đất này được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 887042, thửa số 89, tờ bản đồ số 49, diện tích 10025 m^2, đứng tên Phạm Văn Kh và Nguyễn Thị Thu Ng. Nay bà khởi kiện ông D bà H các nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực.

- Buộc ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng, thanh toán cho bà số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

- Buộc ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất khoảng 2.200 m^2 còn dư so với diện tích đất chuyển nhượng theo thỏa thuận bán đất ngày 28/02/2014.

Bị đơn ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 28/02/2014 ông, bà nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị Thu Ng một lô đất rẫy, tọa lạc thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông với giá 400.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng giữa ông, bà với bà Ng chỉ viết tay với nhau và không có công chứng của cơ quan có thẩm quyền, các bên thỏa thuận thời gian thanh toán tiền chia làm 04 đợt: đợt 1 ngày 28/02/2014 trả 60.000.000 đồng, đợt 2 ngày 20/12/2014 trả 140.000.000 đồng, đợt 3 ngày 28/02/2015 trả 100.000.000 đồng, đợt 3 ngày 20/12/2015 trả 100.000.000 đồng. Khi nhận sang nhượng, các bên không đo diện tích đất cụ thể nhưng có ra thực địa, bà Ng có chỉ ranh giới tiếp giáp với ông Dương Văn S là hàng mít, bà Ng nói trước đây bà nhận sang nhượng của vợ chồng ông K như thế nào thì giờ chuyển nhượng cho ông bà như thế đấy, các bên viết giấy tay bán toàn bộ lô đất. Thời điểm chuyển nhượng, đất đã trồng cà phê nhưng do không chăm sóc nên cây đã hư và cỏ mọc um tùm, trên đất có 01 căn nhà gỗ cấp 4 diện tích khoảng 20m^2, mái lợp tôn, vách ván, có đường dây điện đi từ đầu rẫy đến cuối rẫy như hiện tại, phía dưới có hai cái ao. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà tiến hành phá bỏ cây cà phê cũ và trồng lại cà phê, tiêu, bơ, chanh dây. Quá trình canh tác ông D bà H đã cưa hàng mít giáp ranh với đất ông S nhưng ông S không có ý kiến gì. Ông D bà H đã trả cho bà Ng được 02 đợt số tiền là 200.000.000 đồng. Đến ngày trả tiền đợt 3, bà Ng có mời UBND xã Đ xuống đo đạc diện tích đất để làm thủ tục sang tên, bà Ng vẫn khẳng định hàng mít là ranh giới giữa đất ông D bà H với đất ông S nhưng khi xuống thực địa thì ông S cho rằng hàng mít là của nhà ông S, còn hàng chè là ranh giới chung. Lúc đó, ông D nói với bà Ng phải giải quyết ranh giới với ông S cho rõ ràng thì vợ chồng ông mới trả tiền như đã cam kết.Vì lý do bà Ng chưa giải quyết ranh giới với ông S nên ông, bà chưa trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà Ng. Nay bà Ng khởi kiện vợ chồng ông, bà với 03 nội dung nêu trên thì ông, bà không đồng ý.

Người làm chứng ông Dương Văn S trình bày: Diện tích đất ông đang canh tác có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người khác trước khi bà Ng nhận chuyển nhượng của ông K. Từ trước đến nay ranh giới giữa đất của ông với đất bà Ng đang chuyển nhượng là hàng chè xanh kéo dài từ đầu rẫy đến cuối rẫy, còn hàng mít nằm trên đất của ông, quá trình canh tác giữa ông với ông K, bà Ng không có tranh chấp về ranh giới. Sau khi ông D, bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Ng do hàng mít cây lớn, tán phủ rộng nên ông đồng ý cho vợ chồng ông D, bà H cưa hạ chứ không phải hàng mít là ranh giới. Ông khẳng định ranh giới từ xưa đến nay là hàng chè xanh.

Người làm chứng ông Dương Văn Tr và ông Nguyễn Văn T trình bày: Các ông chỉ biết việc bà Ng chuyển nhượng cho ông D, bà H 01 lô đất rẫy, tọa lạc thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông vào đầu năm 2014, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, trả làm 04 đợt, còn việc các bên thỏa thuận ranh giới, tứ cận như thế nào thì các ông không biết cụ thể.

Tại Bản án số 18/2017/DSST ngày 29/9/2017 của TAND huyện Đăk R'Lấp áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39,

Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của BLTTDS; Điều 351, Điều 352; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai; Điều 25, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu Ng đối với ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Ng với ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H (giấy thỏa thuận mua bán đất) ngày 28/02/2014 có hiệu lực.

Buộc ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Ng số tiền 238.800.000 đồng.

Buộc ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu Ng diện tích đất 2.244,6 m^2. Bà Nguyễn Thị Thu Ng phải trả cho ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H tiền giá trị cây trồng trên đất là 63.753.000 đồng

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông D và bà H phải chịu chi phí định giá là 8.000.000 đồng, do bà Ng nộp tiền tạm ứng 8.000.000 nên ông D, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ng số tiền 8.000.000 đồng.

Nếu ông D, bà H không chịu thanh toán số tiền nêu trên thì phải chịu thêm lãi suất chậm thi hành án theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H phải nộp 18.673.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Thu Ng được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002593 ngày 30/11/2016 và số tiền 7.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004770 ngày 17/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và về thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 05-10-2017 ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những nội dung sau:

- Không chấp nhận quyết định của Tòa cấp sơ thẩm buộc ông D, bà H phải trả lại phần đất dư 2.244,6 $m^{2.}$

- Ông, bà không đồng ý trả số tiền lãi vì ông D, bà H không chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đợt 3 và đợt 4.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đồng thời xác định khi nhận chuyển nhượng rẫy của ông K, bà C như thế nào thì bà Ng giao rẫy cho ông D, bà H như vậy. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn trả lại diện tích đất dư 2.244,6 $m^{2.}$cho nguyên đơn; bị đơn chỉ trả nợ gốc, không trả tiền lãi vì bị đơn không có lỗi.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng, đối chiếu quy định của pháp luật:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thời hạn kháng cáo*: Bản án sơ thẩm số: 18/2017/DSST xét xử ngày 29/9/2017, đến ngày 09/10/2017 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông D, bà H; ngày 10/10/2017 ông D, bà H nộp tạm ứng án phí là kháng cáo trong hạn và hợp lệ.

[2] *Về nội dung kháng cáo của ông D, bà H*: Ngày 28/2/2014 bà Nguyễn Thị Thu ng; trú tại thôn 4, xã Đ viết giấy thỏa thuận bán 01 ha đất cà phê, ao, trên đất có máy bơm, ống tưới với giá 400.000.000 đồng cho ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H. Hai bên thống nhất trả tiền làm 4 đợt, đến 20/12/2015 trả hết, cụ thể là:

Đợt 1 ngày 28/02/2014 trả 60.000.000 đồng

Đợt 2 ngày 20/2/2014 trả 140.000.000 đồng

Đợt 3 ngày 28/02/2015 trả 100.000.000 đồng

Đợt 4 ngày 20/12/2015 trả 100.000.000 đồng.

Sau khi giao hết tiền bà Ng sẽ giao sổ đỏ và sẽ chịu toàn bộ thủ tục chi phí giấy tờ sang tên; diện tích đất chuyển nhượng: hướng Bắc giáp đường đi;hướng Nam giáp chân sình; hướng Tây giáp đất SB; hướng Đông giáp đất nhà K;

Về phần ao giấy ghi trong đó có ba mặt ao: một mặt giáp nhà TD, một mặt giáp đất rẫy nhà N, một mặt giáp đất nhà K (ao), một mặt giáp chân rẫy nhà K (BL20).

Cùng ngày viết giấy, bà Ng đã giao vườn cây, nhà, ống tưới cho ông D, bà H trọn quyền sử dụng và nhận cọc của ông D, bà H số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 20/12/2014 bà Ng tiếp tục nhận của ông D, bà H số tiền 140.000.000 đồng.

Ngày 06/ 6/ 2016 bà Ng khởi kiện yêu cầu hủy giấy thỏa thuận bán đất ngày 28/02/2014 với ông D bà H vì lý do ông D, bà H không thanh toán số tiền 200.000.000 đồng (BL 04).

Ngày 01/8/2017 bà Ng thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 28/02/2014; buộc ông D, bà H trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật; buộc ông D, bà H trả lại diện tích 2.200 m2 đất còn dư so với thỏa thuận.

Sau khi khởi hiện, ngày 14/6/2016 UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CA 887042 thửa đất số 89 diện tích 10.025m^2 đất cho ông Phạm Văn Kh và bà Nguyễn Thị Thu Ng (đã bán cho ông D bà H) .

Theo kết quả đo đạc ngày 25/6/2016 thì thửa đất số 89 diện tích 11.531,1m^2, hướng Bắc giáp đường bê tông 40,54m, hướng Nam giáp sình 67,23m, hướng Tây giấp đất bà Ng là đường cong dài 201,49m, hướng Đông giáp đất ông Dương Văn S dài 212,14m (BL67).

Theo kết quả đo đạc ngày 28/02/2017, diện tích thửa đất bà Ng chuyển nhượng cho ông D, bà H là 12.269,6m^2.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 01/6/2017 ghi phía Đông giáp đất ông Kh, bà Ngt dài 207,17m, phía Tây giáp đất ông S dài 204,96, phía Bắc giáp đường bê tông dài 40,92m, phía Nam giáp sình dài 68,91m, tổng diện tích là 12.249,6m^2, so với giấy chứng nhận QSDĐ dư 2.269,6m^2 (BL 72).

Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tài liệu thì ngày 18/7/ 2017 bà Ng, ông Kh đã chuyển nhượng thửa đất số 26 diện tích 28.600m^2 cho ông Phạm Văn Đ.

Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu địa chính xã Đ lồng ghép thửa đất số 89 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích thửa đất đo đạc thực tế thì thấy thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ phía Bắc giáp đường bê tông rộng 43,19m, phía Nam giáp sình rộng 47,43m; đối chiếu thửa đất đo thực tế với thửa đất được cấp chứng nhận QSDĐ thì phía Bắc thiếu 2,27m, phía Nam dư 26,04m, hai cạnh Đông Tây dài hơn; thửa đất đo đạc thực tế ngắn hơn, diện tích đất dư thuộc phần đáy phía Đông, giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Đ và bên hông phía Tây giáp đất ông Dương Văn S.

Xét giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 28/02/2014 giữa bà Ng với ông D không thể hiện ý chí của ông Kh, ngày 12/5/2016 ông Kh ủy quyền cho bà Ng khởi kiện, trong giấy ủy quyền ông Kh cũng thừa nhận sang nhượng cho ông D. Sau khi thỏa thuận ông D, bà H đã nhận vườn cà phê canh tác. Bản án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng là đúng hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

Tuy nhiên án sơ thẩm không lồng ghép giấy chứng nhận QSDĐ được cấp với kết quả đo đạc thực tế nên xác định diện tích đất phía Bắc dư 6,71m, phía Nam dư 13,04 m và tuyên buộc ông D, bà H trả lại phần đất dư phía Bắc, phía Nam là không chính xác, không đúng với hình thể đo thực tế của lô đất chuyển nhượng.

Qua tài liệu cho thấy, thửa đất ông Kh, bà Ng mua lại của ông Nguyễn Đức K và bà Nguyễn Thị C năm 2008, khi nhận chuyển nhượng bà Ng không đo đạc lại mà chỉ căn cứ vào ranh giới đã hình thành từ trước để viết thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông D. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên, bà Ng, ông Kh chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, chưa biết cụ thể diện tích đất thực tế bao nhiêu m^2. Đối chiếu giấy thỏa thuận, ông D, bà H nhận đất đúng với tứ cận bà Ng giao, bà Ng không thắc mắc gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng cũng thừa nhận giao đất chuyển nhượng cho ông D, bà H theo diện tích tứ cận đã chuyển nhượng của ông K, bà C và nếu ông D, bà Hư không vi phạm việc trả tiền thì bà Ng không đòi diện tích đất dư. Năm 2017 bà Ng, ông Kh chuyển nhượng thửa đất số 26 cho ông Phạm Văn Đ sử dụng thì giữa hộ ông D với hộ ông Đ không trang chấp. Do đó có căn cứ xác định diện tích đất, tài sản trên đất giao thực tế cho ông D, bà H là ý chí thỏa thuận của bà Ng. Khi ông Kh, bà Ng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 89 về hình thể thửa đất không đúng với thực tế đất bà Ng giao cho ông D. Khi phát sinh tranh chấp đo thực tế thấy đất dư thì bà Ng mới biết.

Tại giai đoạn phúc thẩm ông D, bà H yêu cầu xem xét thẩm định đường điện trung thế 220kv đi qua đất hai bên thỏa thuận mua bán đồng thời cho rằng khi xây dựng đường điện phải trừ hành lang đường điện, bà Ng đã nhận tiền bồi thường nên diện tích đất bồi thường phải được trừ ra. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì có đường điện đi qua nhưng UBND xã Đ cho biết không có bồi thường về đất hành lang đường điện mà chỉ hỗ trợ tiền diện tích đúc móng trụ. Cấp phúc thẩm yêu cầu ông D, bà H cung cấp tài liệu bà Ng được bồi thường

hành lang đường điện nhưng ông D, bà H không cung cấp được nên phải chịu trách nhiệm về việc không cung cấp được tài liệu, chứng cứ.

Từ tài liệu chứng cứ cho thấy diện tích đất, giá cả bà Ng thỏa thuận bán, đã giao cho ông D, bà H là sự thật khách quan, bà Ng vừa yêu cầu công nhận thỏa thuận mua bán, vừa đòi lại diện tích đã giao. Cấp sơ thẩm buộc ông D, bà H trả lại đất bà Ng tự nguyện giao; buộc bà Ng trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông D bà H là không khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trả lại diện tích đất giao dư cho bà Ng.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng: theo giấy thỏa thuận bán đất, đến ngày 20/12/2015 ông D, bà H phải giao hết tiền cho bà Ng, bà Ng phải giao sổ đỏ và chịu toàn bộ chi phí sang tên. Xét thấy bà Ng giao đất đúng tứ cận, diện tích đất giao trên thục tế nhiều hơn thỏa thuận. Căn cứ giấy thỏa thuận ông D, bà H đã vi phạm cam kết. Ông D, bà H cho rằng bà Ng chỉ ranh giới đất phía ông Dương Văn S là hàng mít. Bà Ng, ông S xác định ranh giới đất là hàng chè, hiện tại vẫn giáp hàng chè xanh. Ông D, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ lỗi chậm thanh toán do bà Ng chỉ ranh không đúng. Do đó bà Ng có quyền yêu cầu ông D, bà H phải trả số tiền gốc còn nợ và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc ông D, bà H phải nợ gốc và lãi suất theo pháp luật số tiền 238.800.000 đồng là đúng. Cấp phúc thẩm không có căn cứ pháp lý chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông D, bà H.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Do yêu cầu đòi lại đất đã bán không đúng nên bà Ng phải chịu chi phí đo đạc, định giá số tiền 8.000.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp.

Ông D, bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm số tiền 5.000.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

4.1. Bà Ng phải chịu án phí DSST đối với số tiền bị bác yêu cầu cụ thể là 134.676.000 đồng x 5% = 6.733.000 đồng.

4.2.Ông D, bà H phải chịu án phí DSST đối với số tiền gốc và lãi phải hoàn trả cho bà Ng, cụ thể là 238.000.000 đồng x 5% =11.900.000 đồng.

4.3. Do kháng cáo được chấp nhận ông D, bà H không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 149 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 302, khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điều 25, Điều 26,Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu Ng đối với ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H.

1.1.Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 28/02/2014 giữa bà Nguyễn Thị Thu Ng với ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu Ng số tiền 238.800.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thu Ng có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng ông D, bà H phải chịu lãi suất phát sinh theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu Ng yêu cầu ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại 2.244,6m^2 đất.

3. Về án phí sơ thẩm:

3.1.Ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 11.900.000 đồng án phí DSST.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu Ng phải chịu 6.733.000 đồng án phí DSST, được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002593 ngày 30/11/2016 và số tiền 7.000.000 đồng theo biên lai số 0004770 ngày 17/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Bà Ng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 467.000 đồng đã nộp.

4. Về án phí phúc thẩm: .Ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị H không phải nộp án phí DSPT. Trả lại cho ông D, bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004791 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

5.Về chi phí thẩm định, định giá:

5.1. Bà Nguyễn Thị Thu Ng phải chịu 8.000.000 đồng chi chí thẩm định, định giá, được trừ vào tiền tạm ứng chi phí bà Ng đã nộp.

5.2. Ông Vũ Văn D,bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm, được trừ vào tiền chi phí ông D, bà H đã nộp.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Tài Sử