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

Bản án số: 50/2019/DS-PT
Ngày: 02 - 7 - 2019
V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất
và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa, ông Nguyễn Hồng TH

- Thư ký phiên tòa: Ông TH Văn Trung – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh BT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BT xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2018/ TLPT-DS ngày 29/5/2018, 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 46/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2019/QĐ-PT ngày 14.6.2019 của Tòa án nhân dân tỉnh BT, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đắc L, sinh năm: 1959, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957; Cùng cư trú tại số nhà 545, đường DT 720, tổ 8, thôn 6, xã VH, huyên ĐL, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đắc TH, sinh 1982; địa chỉ: Ấp Long Đức 1, xã Tam Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2.Bị đơn: Ông Đỗ Khắc C, sinh năm 1951 và bà Lương Thị Ch, sinh năm 1956; Cùng cư trú tại: Tổ 2, thôn 6, xã VH, huyện ĐL, tỉnh BT, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Khắc C: Bà Nguyễn Thị KC là trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh BT, có mặt.

3.Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV Cao Su BT, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố 9, Thị trấn Đức Tài, huyện ĐL, tỉnh BT.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 1995, ông Đỗ khắc C, bà Lương Thị Ch có sang nhượng cho vợ chồng ông, bà hai thửa đất rẫy trồng cây Cao Su với tổng diện tích khoảng 3,3 ha, giá chuyển nhượng là 29 chỉ vàng 24k. Các thửa đất tọa lạc tại khu vực Suối Đôi - Tiểu khu 398 thuộc xã VH gồm: Thửa đất số 23 (10.062m^2), số 13 (7.134m^2), số 17 (4.900m^2), số 25 (10.560m^2), tờ bản đồ số 02 xã VH, đã được cấp quyền sử dụng tại GCNQSDĐ số B 600675, ngày 28/6/1995 mang tên ông Đỗ Khắc C. Trong đó khoảng 3ha ông C, bà Ch được Công ty TNHH MTV Cao su BT (sau đây gọi tắt là Công ty Cao su BT) đầu tư theo dự án 327. Khi sang nhượng hai bên thỏa thuận: Đất và cây Cao Su trồng trên đất giá 29 chỉ vàng 24k; ngoài ra ông, bà còn phải nhận trả số nợ đầu tư 327 trong hai năm trước đó (1993 - 1994) với Công ty Cao su BT của 3 ha số tiền 4.500.000 đồng/ha x 3 ha = 13.500.000 đồng. Hai bên cùng liên hệ với Công ty để làm thủ tục bàn giao nợ nhưng do thời điểm đó gia đình ông, bà chưa có hộ khẩu ở VH nên không bàn giao nợ được. Ông C, bà Ch giao đất và cây trồng trên đất cho ông, bà sử dụng, canh tác từ năm 1995. Sau khi Công ty dừng việc đầu tư vốn theo dự án 327 thì ông, bà tự chăm sóc cây Cao su, khai thác mủ mãi cho đến nay; Cách đây hơn hai năm ông, bà đã thanh lý cây cao su già và trồng cây cao su mới, không có ai tranh chấp. Riêng đối với khoản nợ đầu tư theo dự án 327 ông, bà không hề được phía Công ty cũng như ông C, bà Ch thông báo trả nợ.

Từ năm 1995 đến nay, ông, bà đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà Ch thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, tách sổ đối với phần diện tích đất đã sang nhượng nhưng ông C, bà Ch cứ dây dưa, không thực hiện. Năm 2017, ông, bà tiếp tục yêu cầu tách sổ thì ông C, bà Ch đòi ông, bà phải trả thêm 100.000.000d tiền mà ông C, bà Ch đã thanh toán nợ 327 cho Công ty. Liên hệ với Công ty TNHH MTV Cao su BT thì ông, bà được biết: Tổng số vốn đầu tư theo dự án 327 của hộ ông C, bà Ch 5ha là 22.500.000 đồng (trong đó có); đã thanh toán hết ở các thời điểm: Năm 2000 trả 100.000 đồng, năm 2001 trả 739.269 đồng, ngày

27/9/2017 trả 21.660.73 l đồng, không tính tiền lãi. Cho nên ông, bà đồng ý trả cho ông C, bà Ch số tiền nợ theo dự án 327 3ha sang nhượng là 25.000.000đ. Ông C, bà Ch không đồng ý mà đòi ông, bà phải trả 50.000.000 đồng nên ông, bà không đồng ý. Việc tranh chấp giữa hai bên đã được UBND xã VH tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành. Nên, ông, bà yêu cầu giải quyết buộc ông C, bà Ch phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông, bà đối với các thửa đất:

- Thửa số 13, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.062m^2.
- Thửa số 23, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 7.134m^2.
- Thửa số 17, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 4.900m^2.
- Thửa số 25, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.560m^2. Theo giấy CNQSDĐ số B 600675 mang tên ông Đỗ Khắc C, cấp ngày 28/6/1995. Ông, bà đồng ý trả lại cho ông C, bà Ch số tiền nợ vay theo dự án 327 tương đương với diện tích mà ông, bà đã nhận chuyển nhượng, số tiền là 13.500.000đ.

Bị đơn ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch trình bày:

Vợ chồng ông, bà sử dụng diện tích 38.086m^2 đất trồng cây lâu năm gồm năm thửa được cấp quyền sử dụng tại GCNQSDĐ số B 600675, ngày 28/6/1995. Trong đó có bốn thửa ông, bà đã trồng cây Cao Su theo dự án 327 tại hợp đồng số 52/93, ngày 15/7/1993 với Công ty Cao su BT. Đầu năm 1995 gia đình ông đã đồng ý chuyển nhượng lại cho gia đình ông Nguyễn Đắc L bà Nguyễn Thị N diện tích 3,3ha. Trong đó có 03ha đã nhận vốn đầu tư theo dự án 327 còn 0,3ha là không phải nhận nợ 327. Giá thỏa thuận giữa hai bên đối với 03ha có nhận nợ đầu tư 327 là 24 chỉ vàng 24k, còn lại 0,3ha không nhận nợ 327 là 05 chỉ vàng 24k. Tổng số vàng của cả hai phương thức chuyển nhượng là 29 chỉ vàng 24k, mặc dù trên giấy tờ không ghi rõ việc đã nhận hết số vàng nhưng hiện tại ông vẫn công nhận rằng gia đình nhà ông L, bà N đã trả cho gia đình ông đủ 24 chỉ vàng 24k trên 03ha đất có nợ vốn đầu tư 327.

Đến tháng 8/1995 ông cùng ông L đề nghị Công ty Cao su BT làm thủ tục tách hợp đồng để ông L nhận nợ đầu tư theo dự án 327 đối với 03ha đã nhận chuyển nhượng. Lãnh đạo Công ty là ông Nguyễn Văn Thanh - Phó Giám đốc Công ty đã đồng ý cho tách thành hai hợp đồng. Tuy nhiên, do ông L chưa có hộ

khẩu thường trú ở VH nên bộ phận theo dõi Hợp đồng 327 của Công ty yêu cầu ông L nộp tiền mặt hoặc khi nào nhập được hộ khẩu ở VH thì mới tiến hành tách nợ. Gần hai năm sau, khi gia đình ông L đã chuyển được hộ khẩu về VH, ông đã yêu cầu ông L đến Công ty để tách nợ nhưng ông L cứ quanh co, không chịu đi. Vào những năm 2000, khi Công ty Cao su BT có công văn thông báo và phân kỳ trả nợ, ông lại tiếp tục đôn đốc nhưng gia đình ông L vẫn chây ỳ, không chịu thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầu tư theo dự án 327 như đã thỏa thuận ban đầu. Từ đó ông trực tiếp thanh toán nợ với Công ty, cho đến tháng 7/2017 ông phát hiện gia đình ông L đã móc nối với cán bộ địa chính xã và UBND xã VH làm GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông thành hai GCNQSDĐ khác, dùng để vay Ngân hàng, trong khi các diện tích đất đó vẫn còn ghi trong GCNQSDĐ của gia đình ông. Bất bình trước việc làm trên, ông mang GCNQSDĐ của gia đình ông đến UBND xã VH yêu cầu khắc phục sai phạm đó. Lúc bấy giờ gia đình ông L mới mang số tiền nợ 327 và một chỉ vàng đến nhà ông để trả nhưng ông không nhận khi sai phạm về GCNQSDĐ chưa được giải quyết.

Từ đó ông cho rằng: Gia đình ông L, bà N còn nợ gia đình ông trên 50% giá trị thực của khu đất nêu trên (tức là 4.500.000đ tương đương 9 chỉ vàng trên lha); Móc nối làm GCNQSDĐ không hợp pháp để xù nợ gia đình ông; Đơn phương phá vở hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông; Lừa đảo Ngân hàng và Quỹ tín dụng; Không thổ nói gia đình nhà ông L, bà N nợ vốn 327 của Công ty, vì ông L không thực hiện thủ tục nhận nợ mà tất cả số nợ vẫn mang tên ông; Mọi rủi ro trong thời gian qua, nếu như xãy ra hỏa hoạn, bảo gió trên diện tích đất trên thì ông mới là người phải chịu và phải trả nợ cho Công ty Cao su. Thực tế ông đã thanh toán xong số nợ cho Công ty.

Cho nên, hiện nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của gia đình ông L, bà N, mà theo ông thì khi trao đổi mua bán với nhau, giá thỏa thuận là 17 chỉ vàng 24k trên 0l ha, trong đó đã tính luôn nợ vay đầu tư 327 là 4.500.000đ trên 01 ha, tương đương bằng 9 chỉ vàng 24k lúc bấy giờ. Như vậy, gia đình nhà ông L, bà N mới chỉ thực hiện trả 24 chỉ vàng 24k cho 03ha. Cho nên gia đình nhà ông L, bà N còn nợ lại 27 chỉ vàng 24k trên 03ha. Gia đình nhà ông L, bà N chỉ được

hưởng phần đất tương đương với giá trị 24 chỉ vàng 24k đã trả, còn lại là đất của gia đình ông.

Trong quá trình tố tụng, ông không có yêu cầu phản tố mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV Cao su BT do ông Huỳnh Thanh Hùng đại diện trình bày:

Năm 1993, UBND tỉnh BT ban hành Quyết định số 459/QĐ/UB-BT ngày 6/5/1993 về việc giao kế hoạch chương trình thực hiện QĐ/327/CT trên địa bàn tỉnh BT, khu vực huyện ĐL được giao cho Công ty Cao su BT đóng vai trò chủ đạo làm đầu mối hướng dẫn kỹ thuật, nhận nguồn vốn từ ban chỉ đạo chương trình 327 tỉnh cũng như kho bạc nhà nước lập kế hoạch xét duyệt cho vay vốn trồng cây Cao Su, đối tượng là hộ gia đình, cá nhân.

Năm 1993, Công ty đã lập kế hoạch hợp đồng Cao su với diện tích là 200ha/73 hộ. Trong đó có Hợp đồng số 52/93 ngày 15/7/1993 với diện tích 5 ha của hộ gia đình ông Đỗ Khắc C thường trú tại thôn 6, xã VH , huyện ĐL. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã tiến hành cho hộ ông Đỗ Khắc C vay vốn từ năm 1993, 1994 và năm 1995 với tổng số tiền là: 22.500.000 đồng (hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng) đến năm 2001, ông C đã trả nợ 839.000 đ (Tám trăm ba mươi chín ngàn đồng) bằng hình thức trả tiền vay vốn bằng mủ cao su cho Công ty. Đến tháng 9 năm 2017, ông C đã trả dứt điểm tiền đầu tư còn lại là 21.660.731 đồng, không tính lãi.

Đối với việc tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Nguyễn Đắc L (cư ngụ xã VH, ĐL) như sau: Năm 1995, ông Đỗ Khắc C đồng ý sang nhượng lại diện tích 3 ha cho ông Nguyễn Đắc L (nằm trong 5 ha vay vốn từ QĐ 327). Tuy nhiên, hai hộ trên chưa thực hiện việc sang nhượng và ký lại hợp đồng với Công ty, do vậy Công ty vẫn tiếp tục giao dịch với ông C là người đứng tên trong hợp đồng đến nay.

Diện tích đất ông C đang sử dụng do UBND huyện ĐL có Quyết định giao cho hộ ông C để thực hiện dự án trồng cao su, Công ty chỉ là đơn vị
trung gian cho vay vốn, sau khi hoàn trả dứt điểm phần công nợ vốn vay theo QĐ

327 Công ty thanh lý hợp đồng với hộ ông C và không còn trách nhiệm liên quan đến đất đai với các hộ có nguồn gốc do UBND huyện giao đất. Việc tranh chấp đất đai giữa hộ ông Đỗ Khắc C và hộ ông Nguyễn Đắc L không thuộc thẩm quyền giải quyết của Công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐL đã Quyết định: Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, 264, 266, 267 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 30, 31, 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003;
- Điều 699 Bộ luật dân sư năm 2005
- Điều 500, 502 Bô luât dân sư năm 2015.
- Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014.
- Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004.
- Khoản 1, 2 Điều 26 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N về yêu cầu giải quyết buộc ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông, bà đối với các thửa đất: số 13, số 23, số 17, số 25 tờ bản đồ số 02 xã VH, tại giấy CNQSDĐ số B 600675 mang tên ông Đỗ Khắc C, cấp ngày 28/6/1995.

2. Ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N được tiếp tục sử dụng diện tích đất đối với các thửa:

- Thửa số 13, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.062m^2
- Thửa số 23, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 7.134m^2.
- Thửa số 17, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 4.900m^2.
- Thửa số 25, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.560m^2.

Tại giấy CNQSDĐ số B 600675 mang tên ông Đỗ Khắc C, cấp ngày 28/6/1995.

3. Ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch cùng với ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất:

- Thửa số 13, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.062m^2.

- Thửa số 23, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 7.134m^2.

- Thửa số 17, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 4.900m^2.

- Thửa số 25, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.560m^2.

Được ghi tại Giấy chúng nhận QSDĐ số: B 600675, cấp ngày 28/6/1995. Theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

4. Buộc ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch số tiền nợ vốn đầu tư trên đất theo Quyết định 327 là 15.390.000đ

Kể từ ngày ông C, bà Ch có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng ông L, bà N còn phải chịu một khoản tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian và số tiền phải trả được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Diều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm trả nợ, tức bằng 10%/năm của số tiền chậm trả.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch phải nộp 300.000đ, tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N phải nộp 769.500đ, tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0018183, ngày 26/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL. Ông L, bà N dược hoàn trả 4.230.500đ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thị hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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 thị hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngày 24/10/2018, ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, cho rằng:

- Tại thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1995, hai bên quy đổi ra vàng 24 k, và vợ chồng ông, bà nhận nợ với Công ty Cao Su BT số tiền 4,5 triệu đồng/ha x 3 ha = 13.500.000 đồng (tương đương 27 chỉ vàng 24 k). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng ông L trả bằng tiền là không đúng với sự thỏa thuận của hai bên.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định gia đình ông L sử dụng đất ổn định, không tranh chấp là không đúng; bởi vì hợp đồng giữa vợ chồng ông với ông L chưa hoàn tất, ông L vẫn còn nợ tiền mà vợ chồng ông, bà đã đứng ra nhận nợ với Công ty Cao su BT.

- Giao dịch giữa vợ chồng ông, bà với ông L là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ông L chưa thực hiện xong nghĩa vụ của

mình, nên ông bà có quyền đòi lại tài sản tương ứng với phần vốn góp trên đất hoặc số vốn ban đầu phải được tính lãi suất chậm trả kể từ năm 1995.

Nên, ông bà đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Khắc C đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông C; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn với bị đơn là giao dịch dân sự vô hiệu. Ông Đỗ Khắc C nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Bà Ch nhất trí với ý kiến của ông C.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí cho việc ra sổ đỏ cho nguyên đơn, nếu xử như Tòa án cấp sơ thẩm

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Khắc C,bà Lương Thị Ch. Công nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của ông L bà N: Ông L bà N chịu toàn bộ chi phí cho việc sang tên cho ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng của của ông C bà Ch.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây Cao Su trồng trên đất. Như vậy, quan hệ pháp luật bị tranh chấp ở đây là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót, nên Hội đồng xét xử sẽ sửa phần này, như phần đầu bản án đã xác định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thực hiện chương trình 327 phủ xanh đất trống, đồi núi trọc trên địa bàn tỉnh BT, ngày 15/7/1993 Công ty Cao Su BT ký Hợp đồng số: 52/HĐKT với ông Đỗ Khắc C V/v trồng mới, chăm sóc và khai thác Cao su trên diện tích 7ha (thực tế chỉ trồng 5ha); theo đó ông Đỗ Khắc C phải trồng cây Cao Su trên diện tích đất được giao và được nhận vốn vay từ Kho bạc và Ngân hàng; sau khi cây Cao su có mủ, thì ông C phải bán mủ Cao su cho Công ty Cao Su BT theo giá thỏa thuận; tại Điều 5 của Hợp đồng có quy định: Trường hợp đặc biệt: Ông C

được quyền sang nhượng lại vườn cây, nhưng trước hết phải sang nhượng cho Công ty. Nếu Công ty không mua thì sang nhượng cho người khác và người mua phải chịu trách nhiệm thanh toán nợ theo hợp đồng (việc sang nhượng cho ai phải được Công ty xác nhận mới hợp lệ).

[2.2] Ngày 27/5/1995, ông C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đắc L 3,3 ha đất và cây Cao Su trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình ông C với giá 29 chỉ vàng 24K gồm các thửa:

- Thửa số 13, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.062m^2.
- Thửa số 23, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 7.134m^2.
- Thửa số 17, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 4.900m^2.
- Thửa số 25, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.560m^2.

Trong đó có 3 ha (30.000 m^2) thuộc chương trình 327, và ông L nhận nợ đầu tư 4.500.000 đồng/ha x 3 ha = 13.500.000 đồng của Công ty Cao Su BT 2 năm 1993, 1994; Việc chuyển nhượng này được ông Trần Thanh Chuyền và ông thôn trưởng Trần Văn Minh làm chứng.

Như vậy, căn cứ hợp đồng thì vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn 3,3 ha đất và cây Cao Su trên đất với giá 29 chỉ vàng 24K. Còn số tiền13.500.000 đồng là nợ đầu tư của Công ty Cao Su BT trong 2 năm 1993, 1994 là nghĩa vụ đi kèm mà nguyên đơn phải thực hiện khi nhận chuyển nhượng 3 ha thuộc chương trình 327 đối với Công ty Cao Su BT; chứ đây không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Ngày 02/8/1995 ông C làm "Giấy xin chuyển nhượng cao su vốn 327" được Thôn và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã VH, huyện ĐL, tỉnh BT ký xác nhận ngày 24/8/1995, được Lãnh đạo Công ty Cao su BT ký ngày 12/10/1995 chuyển phòng kinh tế của Công ty tách thành 02 hợp đồng vay vốn đầu tư 327.

[2.4] Thực tế, bên chuyển nhượng là ông C đã nhận đủ 29 chỉ vàng 24k và giao đất và cây trồng trên đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông L, gia đình ông L đã canh tác, khai thác hoa lợi từ cây Cao Su và sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay không ai tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cho rằng căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất thì nguyên đơn mới đặt cọc cho bị đơn 15 chỉ vàng 24 k; nhưng phía bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình, trong khi tại Biên bản lấy lời khai ngày 24.5.2018 và Biên bản Hòa giải ngày 12.7.2018 ông C, bà Ch thừa nhận vợ chồng ông L bà N đã trả đủ 29 chỉ vàng 24 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà.

[2.5] Nên căn cứ vào tiểu mục b.3, mục b, điểm 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng này không bị coi là vô hiệu; việc Tòa án cấp sơ

thẩm công nhận hợp đồng này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc ông C, bà Ch kháng cáo cho rằng: *Ông L chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình, nên ông, bà có quyền đòi lại tài sản tương ứng với phần vốn góp trên đất*,là không có căn cứ.

[2.6] Đối với số tiền 13.500.000 đồng mà vợ chồng ông C nhận nợ với Công ty Cao Su BT; hội đồng xử án xét thấy:

- Như đã phân tích ở trên, năm 1993 ông C nhận vốn đầu tư của Công ty Cao Su BT trên diện tích 5 ha theo Chương trình (Quyết định) 327; để khi cây Cao Su có mủ thì ông C phải bán mủ cao su cho Công ty cao su BT. Do ông C chưa trả vốn đầu tư của 2 năm 1993, 1994 cho Công ty, nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng 3ha thuộc dự án 327, ông C chuyển luôn nghĩa vụ của mình cho ông L; chứ khoản nợ này không phải là tiền mua bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C và ông L;

- Mặc dù trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đỗ Khắc C và ông Nguyễn Đắc L có thể hiện ông L nhận nợ đầu tư của Công ty Cao Su BT trong 02 năm 1993, 1994; nhưng sau đó do ông L không có hộ khẩu tại địa phương, nên việc chuyển nợ đầu tư này chưa thực hiện được, ông C vẫn phải trả nợ đầu tư cho Công ty Cao Su BT số tiền 13.500.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C khai: *Do vợ chồng ông L không thanh toán khoản nợ này cho Công ty Cao Su BT, nên ngày 27.9.2017 ông đã trả 13.500.000 đồng* (trong số tiền 21.660.731 đồng) *cho Công ty Cao Su BT* (BL:31). Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm Công ty Cao Su BT xác định việc ông C trả nợ đầu tư cho Công ty Cao Su BT bằng tiền không tính lãi.

Do đó, kháng cáo của ông C, bà Ch và ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho ông C yêu cầu quy 13.500.000 đồng bằng 27 chỉ vàng 24k và tính lãi từ năm 1995 là không có căn cứ. Nên, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải trả 13.500.000 đồng nợ đầu tư của Công ty cao su BT trong 02 năm 1993, 1994 mà ông C đã trả thay cho ông L cùng với lãi suất kể từ ngày vợ chồng ông C đã trả nợ thay cho vợ chồng ông L là ngày 27.9.2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12.10.2018 là có căn cứ.

[3] Về áp dụng pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây Cao Su trồng trên đất* xác lập ngày 27/5/1995. Khi đó Luật đất đai năm 1993 đang còn hiệu lực và chưa có Bộ Luật dân sự. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm áp dụng cả Luật đất đai 2003, Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết là áp dụng không đúng quy định của pháp luật. Do đó hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần này, áp dụng Luật đất đai năm 1993 và Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991để giải quyết.

[4] Về án phí dân sự: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm 12.10.2018 bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch đều là người cao tuổi thuộc trường hợp

được miễn nộp tạm ứng án phí và miễn án phí. Nhưng cả 03 người đều không có đơn đề nghị được miễn án phí theo quy định tại Điều 14 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người này phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

Tương tự, sau khi xử sơ thẩm ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch kháng cáo nhưng không có đơn đề nghị được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên cấp sơ thẩm đã thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông C bà Ch.

Do sửa án, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông C, bà Ch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐL.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 264, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 12, 13,14 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991;
- Điều 73, 75 Luật đất đai năm 1993;
- Tiểu mục b.3, mục b, điểm 2.3 phần II Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 1, 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N:

1/Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây Cao Su) giữa ông Đỗ Khắc C và ông Nguyễn Đắc L xác lập ngày 27/5/1995;

2/ Ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 32.656 m^2 đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thôn 6, xã VH, huyện ĐL, tỉnh BT, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 600675 do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/6/1995 đứng tên ông Đỗ Khắc C gồm các thửa đất sau:

- Thửa số 13, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.062 m^2
- Thửa số 17, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 4.900 m^2.
- Thửa số 23, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 7.134 m^2.

- Thửa số 25, tờ bản đồ số 02 xã VH có diện tích là 10.560 m^2.

3/Ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật Đất đai. Công nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của ông L bà N: Ông L bà N chịu toàn bộ chi phí cho việc sang tên cho ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng của của ông C bà Ch.

4/ Buộc ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch số tiền nợ vốn đầu tư trên đất theo Quyết định 327 là 15.390.000 đồng (trong đó có 13.500.000 đồng nợ gốc và 1.890.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án); kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5/ Về án phí:

+ Ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Đắc L, bà Nguyễn Thị N phải nộp 769.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0018183, ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐL. Hoàn trả cho ông L, bà N 4.230.500 đồng.

+ Ông Đỗ Khắc C, bà Lương Thị Ch không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0018843, ngày 29/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐL thành án phí dân sự sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2014, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 02.7.2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận
- TAND huyện ĐL;
- Chi cục THADS huyện ĐL;

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

- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, TDS.

Đặng Văn Cường