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

Bản án số: **147/2023/DS-PT**
Ngày 25-8-2023
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum
Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bồi thường thiệt hại tài sản*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108B/2023/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Văn Đ, s**inh năm: 1975 *(có mặt)*;
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
- *Bị đơn*: Ông **Điểu K** (tên gọi khác Kh), sinh năm: 1976 *(có mặt);*
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:
1. Ông **Dương Ngọc T**, sinh năm 1983; *(có mặt)*
Địa chỉ: thôn C, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang.
Địa chỉ liên hệ: Số 28 đường N, phường Th, quận T, thành phố Hà Nội.
2. Bà **Điểu Thị H**, sinh năm: 1983; *(có mặt)*
Địa chỉ: thôn 10, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà **Điểu Thị U**, sinh năm: 1976; *(có mặt)*
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
2. Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm: 1977; *(vắng mặt)*
3. Ông **Phan Viết S**; sinh năm: 1977; *(vắng mặt)*
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
4. Ông **Nguyễn Văn Đ1**; sinh năm: 1958; *(vắng mặt)*

5. Bà **Trần Thị Ngọc D**; sinh năm: 1974; *(vắng mặt)*
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
6. Bà **Phạm Thị K1**; sinh năm: 1974; *(có mặt)*
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
7. Ông **Điểu B**; sinh năm: 1971; *(vắng mặt)*
8. Bà **Điểu Thị L**; sinh năm: 1974; *(vắng mặt)*
Địa chỉ: thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước
9. **Uỷ ban nhân dân huyện B**, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Điểu K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ trình bày:

Vào năm 2013 ông Đỗ Văn Đ có nhận sang nhượng của vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U diện tích đất khoảng 2,8ha tọa lạc tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ ranh: phía Bắc giáp đường đất; phía Tây giáp ông D1, ông N; phía Nam giáp suối, ông C,; phía Đông giáp cao su công ty A. Hai bên có làm giấy viết tay, ông Đ đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông K. Ông K đã giao diện tích đất trên cho vợ chồng ông Đ C tác từ năm 2013 cho đến nay không tranh chấp. Nay diện tích đất trên có thông tin được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng ông K bà U vào tranh chấp. Vì vậy, ông Đ khởi kiện vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2013 giữa vợ chồng ông và ông K là hợp pháp. Buộc ông K bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ bà Phạm Thị K1 thay đổi lời khai: Vào ngày 22/3/2013 vợ chồng ông K có đến nhà ông bà và nói với vợ chồng ông có bán cho vợ chồng ông Đ diện tích đất khoảng 2,8ha tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm đó đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, chúng tôi thỏa thuận giá sang nhượng 728.000.000đồng, cùng ngày vợ chồng ông Đ bà K1 có cọc số tiền 250.000.000đồng, hai bên có viết giấy tay có mặt vợ chồng ông K bà U và vợ chồng ông Đ, ngoài ra không còn ai khác. Đến ngày 30/3/2013 thì vợ chồng ông K đến nhà ông Đ nói thay vì vợ chồng ông Đ trả số tiền còn lại thì vợ chồng ông Đ trả bằng 02 diện tích đất quy đổi ra tiền thành 460.000.000đồng và làm giấy sang nhượng mà ông Đ giao nộp cho Tòa án, cụ thể vợ chồng ông Đ giao đất cho ông K 02 thửa đất:

Thửa 01: Diện tích khoảng 09 sào tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Tứ ranh thời điểm đó: Một mặt giáp ông S1, một mặt giáp ông Kb, một mặt giáp ông Kb và ông N1, một mặt giáp ông C1. Thửa đất này hai bên thống nhất giá 200.000.000đồng.

Thửa 02: Diện tích khoảng 01 ha tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Tứ ranh thời điểm đó: một mặt giáp ông G, một mặt giáp ông Ô, một mặt giáp ông M và ông Tư R, một mặt giáp suối. Thửa đất này hai bên thống nhất giá 260.000.000đồng.

Cùng ngày 30/3/2013 khi làm giấy sang nhượng thì ông Đ trả số tiền còn lại 18.000.000đồng cho vợ chồng ông K. Chữ viết trong giấy sang nhượng ngày

30/3/2013 là của ông Đ, chữ ký bên mục người mua là của ông K. Vợ chồng ông Đ đã trả đủ cho vợ chồng ông K. Ông Đ khẳng định là sang nhượng đất. Vì vậy, ông Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2013 giữa vợ chồng ông và ông K là hợp pháp. Buộc ông K bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không nộp bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác cho Tòa án. ông Đ khai không có việc hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2013 xuất phát từ hợp đồng vay tiền trước đó như đại diện bị đơn trình bày, cũng không có việc vợ chồng ông còn nợ ông K bà U 400.000.000đồng. Vợ chồng ông đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 2013 cho đến nay, đến năm 2019 cho chính sách đất giao cho địa phương thì ông K bà U mới xảy ra tranh chấp, trước đó ông K không có tranh chấp không có việc khởi kiện ở địa phương. Khi giao đất chỉ ước chừng không có đo đạc lại thực trạng. Sau khi nhận đất vợ chồng ông đã múc thêm hàng ranh và khai phá thêm rừng lồ ô phần đất giáp đất công ty cao su an lộc. Vì vậy, diện tích đất tăng lên so với trước đây. Tuy nhiên, phần đất tăng lên 1550,8m^2 vợ chồng ông không tranh chấp. Trường hợp có tranh chấp thì vợ chồng ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông không đồng ý.

Bị đơn ông Điểu K bà Điểu Thị U trình bày:

Ông bà không có bà con gì với ông Đ bà K1 và không có mâu thuẫn gì với họ. Vào ngày 09/4/2013 vợ chồng ông K có thỏa thuận đổi đất với vợ chồng ông Đ bà K1, việc đổi đất chỉ thỏa thuận miệng không làm văn bản gì. Khi thỏa thuận đổi đất chỉ có mặt vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ, ngoài ra không còn ai khác. Diện tích của vợ chồng thỏa thuận đổi cho ông Đ khoảng 2,8ha tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm thỏa thuận đổi đất đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, tứ ranh đất: Một mặt giáp đường đất; Một mặt giáp ông C và suối; Một mặt giáp Điểu Nh, Điểu D; Một mặt giáp Công ty cao su An Lộc. Trên đất trồng cây điều trồng khoảng năm 1992, còn diện tích đất của ông Đ bà K1 thỏa thuận đổi cho vợ chồng ông K gồm: 02 thửa đất.

Thửa thứ 1: Diện tích khoảng 9 sào tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất trồng điều khoảng năm 1992, tại thời điểm đổi đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. tứ ranh đất: Một mặt giáp đất ông Dơ; Một mặt giáp ông Dráp; Hai mặt giáp Điểu Banh. Sau đó năm 2013, vợ chồng ông K đã sang nhượng cho ông Phan Viết S bà Phạm Thị T1, hiện nay ông S bà T đang canh tác. Giá sang nhượng cho ông S bà T là 160.000.000đồng, ông S đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông K. Khi sang nhượng đất cho ông S hai bên có làm giấy viết tay ông K có điểm chỉ vào giấy sang nhượng, vợ ông bà U cũng có mặt nhưng chỉ một mình ông K điểm chỉ, giấy sang nhượng hiện nay ông S đang giữ. Khi hai bên thoả thuận sang nhượng có ông Thiều chứng kiến, Ngoài ra không có ai khác.

Thửa đất thứ 2: Diện tích khoảng 05 sào tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất trồng điều khoảng năm 1992, tại thời điểm đổi đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Tứ ranh đất: Một mặt giáp suối; Một mặt giáp bà Mo; Một mặt giáp ông Tuyên (hiện nay ông Đ1), Một mặt giáp ông Mềnh. Hiện nay ông Đ1 đang canh tác, vì sau khi nhận đất này thì ông K đã sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Tiến vào năm 2015. Giá sang nhượng cho ông T2 là 220.000.000đồng, ông T2 đã trả đủ tiền cho ông K bà U. Khi sang nhượng đất cho ông T2 hai bên có làm giấy viết tay, lúc đó ông Bôn Trưởng thôn làm giấy sang nhượng và ghi tên người bán dùm, thời

điểm sang nhượng có mặt ông Bôn, vợ chồng ông K bà U và ông T2, ngoài ra không có ai khác. Giấy sang nhượng hiện nay ông T2 giữ. Diện tích đất này hiện nay ông Đ1 đang canh tác quản lý đất này.

Vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ bà K1 thỏa thuận đổi đất của ông khoảng 2,8ha ở trên lấy 02 thửa đất tổng khoảng 1,5ha (như trên) của ông Đ và ông Đ có trách nhiện bù lại cho vợ chồng ông K số tiền 400.000.000đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ gì. Tuy nhiên số tiền 400.000.000đồng vợ chồng ông chưa nhận từ ông Đ. Còn đất vợ chồng ông đã nhận của ông Đ, ông Đ đã nhận đất của ông từ năm 2013 và canh tác cho đến nay. Việc thỏa thuận 20 ngày sau vợ chồng ông Đ bà K1 sẽ trả số tiền bù 400.000.000đồng cho ông K không làm giấy tờ gì chỉ thỏa thuận miệng, việc thỏa thuận chỉ có vợ chồng ông và vợ chồng ông Đ, ngoài ra không còn ai khác. Lý do từ năm 2013 cho đến nay vợ chồng ông K bà U không khởi kiện về số tiền ông Đ bà K1 không trả 400.000.000đồng là vì ông K có đến đòi nhiều lần nhưng ông Đ có hẹn nhiều lần do tin tưởng ông Đ nên không đi khởi kiện, tuy nhiên sự việc này ông có trình báo miệng cho ban quản lý thôn (trưởng thôn) nhưng không làm văn bản gì.

Đối với giấy nhận tiền đặt cọc mua rẫy ngày 22/02/2013 và giấy sang nhượng đất điều ngày 30/3/2013 là ông Đ tự làm, vợ chồng ông không có thỏa thuận với ông Đ như nội dung 2 tờ giấy mà ông Đ cung cấp. Ông K xác định chữ ký trong 2 tờ giấy trên không phải của ông K.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K bà U không đồng ý, vì lỗi do ông Đ không thực hiện đúng theo thỏa thuận, ông Đ không trả số tiền bù chênh lệch đất 400.000.000đồng cho ông K nên ông không đồng ý. Mà ông K bà U có nguyện vọng số đất ông đã nhận của ông Đ sẽ được cấn trừ phần đất của tôi hiện nay ông Đ C tác, còn phần đất còn lại ông K yêu cầu ông Đ trả lại cho ông.

Ngày 16/3/2021 ông K có nộp đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Đ bà K1 bồi thường công chi phí đầu tư vào vụ điều năm 2021 vì vợ chồng ông K đã vào đất đầu tư nhưng không được thu hoạch điều là 36.440.000đồng, cụ thể: gia đình ông K đã bỏ tiền đầu tư 06 bao phân trị giá 3.300.000đồng, tiền thuốc cỏ 1.000.000đ, thuốc xịt bông điều 3.040.00đ, công thuê xịt cỏ 02 đợt 3.300.000đ, tiền công xịt bông điều 2.400.000đ, công phát cỏ thổi lá 5.400.000đ, công dọn cành tỉa cành chăm sóc cây 18.000.000đ.

Ngày 09/3/2022 ông K có nộp yêu cầu phản tố lần 2 đối với nguyên đơn ông Đ bà K1, yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Đ bà K1 bồi thường công chi phí đầu tư vào vụ điều năm 2022 vì vợ chồng ông K đã vào đất đầu tư nhưng không được thu hoạch điều là 31.400.000đồng, cụ thể: gia đình ông K đã bỏ tiền đầu tư phân bón trị giá 9.150.000đồng, mua thuốc sâu 1.500.000đ, mua thuốc xịt bông điều 2.550.000đ, mua thuốc xịt cỏ 02 can là 2.700.000đ, thuê công tỉa cành 3.600.000đ, công xịt bông điều 4.200.000đ, thuê xe máy cày 4.200.000đ, phát cỏ thổi lá 6.000.000đ.

Ngày 14/3/2022 ông K có nộp đơn phản tố bổ sung về việc kiện đòi tài sản và hoa lợi, yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng đổi đất thoả thuận bằng lời nói giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Đ bà K1 đối với diện tích khoảng 3ha, đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất toạ lạc tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Buộc vợ chồng ông Đ bà K1 phải hoàn trả sản lượng điều mà ông Đ bà K1 thu hoạch trái phép trên đất của ông bà, cụ thể: từ năm 2013 đến năm 2022 là 09 năm x 100.000.000đồng/năm sau khi đã trừ chi phí đầu tư = 900.000.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành Thi trình bày:

Về quan hệ tranh chấp xuất phát từ việc vay nợ nên năm 2013 ông Đ bà U mới trao đổi đất cụ thể đất của ông K bà U khoảng 3ha còn đất của ông Đ bà K1 khoảng 1,5ha các bên không đo đạc lại mà chỉ ước chừng nên ông Đ bù chênh lêch đất 400.000.000đ cho ông K bà U, tất cả đều thoả thuận miệng, các bên đã bàn giao đất nhưng từ năm 2013 cho đến nay ông Đ bà K1 không trả tiền theo thoả thuận. Mặt khác, theo lời khai của ông Đ có nhiều mâu thuẫn có lúc khai chuyển nhượng có lúc khai đổi đất, có lúc vợ chồng ông Đ khai đã giao đủ tiền sang nhượng lúc khai đã giao đất cấn trừ. Ngoài ra việc giao trả tiền của ông Đ không có tài liệu chứng cứ chứng minh, giấy sang nhượng ông Đ cung cấp không có sự thống nhất, không phải chữ ký của ông K nên kết luận giám định chữ ký không có cơ sở chứng minh. Nên có cơ sở xác định giấy snag nhượng do ông Đ tự lập tự ký. Mặt khác, tại thời điểm thoả thuận đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, nếu có chuyển nhượng đi nữa thì chỉ một mình ông K ký nên vô hiệu. Năm 2021-2022 ông K có vào đầu tư chăm sóc đất điều nhưng không được thu hoạch do Toà án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, yêu cầu ông Đ bà K1 phải trả công chi phí đầu tư cho ông K bà U với tổng số tiền 67.840.000đ. buộc ông Đ bà K1 bồi thường sản lượng 900 triệu vì thu lợi bất chính. Căn cứ vào biên bản xác minh sản lượng của Toà án thì cần chấp nhận yêu cầu bồi thường sản lượng của bị đơn ông K bà U. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Điểu Thị H đồng ý với lời trình bày của ông Thi và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T1 trình bày:

Bà T là vợ ông Phan Viết S. Hiện nay ông S bị tai biến nên không thể đến làm việc tại Tòa án. Vào năm 2013 vợ chồng bà có nhận sang nhượng đất khoảng 9 sào của ông Điểu K, đất tọa lạc tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tứ ranh: Một mặt giáp ông Điểu Kb, một mặt giáp ông S1, một mặt giáp ông Dương Minh Châu, một mặt giáp ông Điểu Kb, Điểu Luốt. Khi nhận sang nhượng đất đã có giấy chứng nhận QSD đất nhưng đứng tên ông Điểu B, vì các bên chưa sang tên số cho ông Điểu K. Đất này có nguồn gốc của ông Điểu B, ông Bố sang nhượng lại cho ông Đỗ Văn Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đ. Sau đó ông Đ sang nhượng lại cho ông Điểu K, rồi đến năm 2013 thì ông K sang nhượng lại cho vợ chồng bà, vợ chồng bà đã sử dụng ổn định từ năm 2013 liên tục cho đến nay. Lý do bà T biết nguồn gốc như vậy là vì khi nhận sang nhượng đất của ông Điểu K bà có hỏi ông K và ông K có nói với bà T là mua của ông Đ, sau đó bà T hỏi ông Đ thì được biết ông Đ mua của ông Bố. Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Bố hiện nay bà T đang giữ vì chưa có điều kiện làm sổ. Khi viết giấy sang nhượng đất vườn điều ngày 08/8/2013 có mặt bà T vì bà là người trực tiếp đưa tiền cho ông K, tờ giấy sang nhượng là do chồng bà là ông Phan Viết S viết, mục người bán là chữ ký và điểm chỉ của ông Điểu K, ông K là người ký và điểm chỉ. Khi ông K ký giấy sang nhượng cho vợ chồng bà có mặt vợ chồng bà, ông Điểu K và người làm chứng ông Phạm Văn Thiều, ngoài ra không còn ai khác. Hiện nay ông Thiều cũng đang sống tại thôn 12 Thống Nhất. lý do bà T không ký vì từ trước đến nay khi làm giấy tờ mua bán chỉ mình ông ký nên tôi nghĩ không cần thiết. Đối với diện tích đất mà vợ chồng bà T nhận sang nhượng của ông Điểu K hiện nay bà đang canh tác quản lý, thực tế bà không biết đất có sổ hay chưa. Bà T chỉ nghe ông Đ nói là đất đã có giấy chứng nhận QSD đất, sau đó nhận sang nhượng đất của ông K tôi có thỏa thuận với ông Điểu B là sẽ trả tiền 50.000.000đồng mà ông Đ còn nợ ông Bố và yêu cầu ông Bố giao giấy chứng nhận QSD đất cho bà,

thì ông Bố giao sổ đất mà bà đã cung cấp cho Tòa án, còn việc giấy chứng nhận có đúng không bà không biết. Do điều kiện khó khăn đến nay bà T vẫn chưa thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận QSD đất từ ông K. Bà đã trả 20.000.000đồng cho ông Bố, còn lại 30.000.000đ bà T và ông Bố thỏa thuận khi nào hoàn thành việc tách giấy chứng nhận QSD đất thì bà T giao số tiền còn lại. Hai bên có làm giấy tờ viết tay. Việc sang nhượng giữa vợ chồng bà T và ông Điểu K, Điểu B vợ chồng bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 bà Trần Thị Ngọc D trình bày:

Vào ngày 03/6/2015 vợ chồng ông Đ1 bà D có nhận sang nhượng diện tích đất 10825,0m^2 của ông Trần Văn T hiện nay vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/7/2018 cho vợ chồng ông. Đất có tứ ranh: Một mặt giáp bà M1, một mặt giáp ông M, một mặt giáp đất của ông, một mặt giáp suối. Tại thời điểm nhận sang nhượng trên đất trồng điều, sau khi nhận đất canh tác vợ chồng ông đã trồng cây bơ, trồng thêm điều. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền sang nhượng cho ông T2. Ông Đ1 đã sử dụng ổn định từ năm 2015 cho đến nay. Ông Đ1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ1 và ông Trần Văn T ngày 03/6/2015 là hợp pháp vì vợ chồng ông đã sử dụng ổn định không có tranh chấp. Diện tích đất này ranh tôi sử dụng theo đúng ranh ông Đ chỉ theo sơ đồ đo vẽ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ngày 09/7/2021 ông Đ1 có nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ1 và ông Trần Văn T ngày 03/6/2015 là hợp pháp. Do điều kiện đi lại khó khăn nên ông Đ1 bà D có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người liên quan ông Điểu B bà Điểu Thị L trình bày:

Đối với diện tích đất 8057,7m^2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông N, phía Nam giáp ông Kb, phía Đông giáp ông C1, phía Tây giáp ông L1, Kb. Trên đất có 194 cây điều trồng năm 2016. Hiện nay ông Phan Viết S bà Phạm Thị T1 đang canh tác. Diện tích đất này có nguồn gốc do ông Đỗ Văn Đ nhận sang nhượng của vợ chồng ông Điểu B bà Điểu Thị L ngày 18/12/2012, hai bên có làm giấy viết tay. Ông Đ đã giao diện tích đất này cho ông Điểu K. Sau đó ông Điểu K sang nhượng lại cho ông Phan Viết S bà Phạm Thị T1. ông Bố bà Lâm xác định số tiền sang nhượng đất cho ông Đ là 250.000.000đồng, ông Đ đã thanh toán 220.000.000đồng, còn nợ lại 30.000.000đồng. Hai bên thoả thuận khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì ông Đ sẽ trả số tiền còn lại. Ông Bố bà Lâm đã giao đất cho ông Đ từ năm 2012, số tiền còn lại 30 triệu ông Đ chưa thanh toán. Hai bên chưa ký thủ tục chuyển nhượng công chứng theo quy định. Vì vậy, ông Bố bà Lâm yêu cầu Toà án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đỗ Văn Đ và vợ chồng ông Điểu B bà Điểu Thị L ngày 18/12/2012, yêu cầu Đông bà K1 trả số tiền còn nợ lại và bồi thường giá trị chênh lệch từ việc chậm thanh toán là 500.000.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người liên quan Uỷ ban nhân dân huyện B vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên theo nội dung Công văn số 1433/2022/CV-UBND ngày 23/9/2022 có nội dung:

Phần diện tích đất tranh chấp 29.786,5m^2 tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận như bản vẽ không nằm trong diện quy hoạch Nhà nước. Diện tích đất trên diện được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vì đã giao về địa phương quản

lý. Phần diện tích đất 1550,8m^2 tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất không thuộc đất lâm phần và đã giao về địa phương quản lý.

- Đối với diện tích đất tranh chấp diện tích 8057,7m^2 và diện tích 9.150,6m^2 tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (có bản đồ đo vẻ kèm theo) nằm trong diện quy hoạch đất trồng cây lâu năm của xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, không thuộc diện quy hoạch vào mục đích khác của Nhà nước. Thử đất số 9, tờ bản đồ 84 diện tích đất 8057,7m^2 đã được giao theo Quyết định số 08/2017/UBND ngày 09/02/2017 của UBND tỉnh Bình Phước "ban hành quy định về chính sách đối với quỹ đất nông nghiệp tách ra khỏi đất lâm phần sau quy hoạch 3 loại rừng" thuộc diện được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình cá nhân. Diện tích 9.150,6m^2 tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước thử đất này là đất nông nghiệp nằm trong địa giới hành chính xã T quản lý, thuộc diện được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Hiện nay, 2 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/3/2013 giữa ông Đỗ Văn Đ với ông Điểu K có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 29786,5m2 tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Đỗ Văn Đ bà Phạm Thị K1. Đất có tứ ranh: phía Nam giáp suối, ông Điểu Canh; phía Bắc giáp đường đất; phía Tây giáp đất ông Điểu D, Điểu Nh; phía Đông giáp công ty cao su An Lộc. Tài sản trên đất trồng điều (Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).

Ông Đỗ Văn Đ bà Phạm Thị K1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

** Đối với phần diện tích đất 1550,8m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401. Do các đương sự không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.*

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U về việc buộc ông Đ bà K1 bồi thường công chi phí đầu tư vào vụ điều năm 2021 và vụ điều 2022 tổng số tiền 67.840.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U về việc buộc vợ chồng ông Đ bà K1 phải hoàn trả sản lượng điều mà ông Đ bà K1 thu hoạch trái phép trên đất của ông bà số tiền 900.000.000đồng.

[3]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/6/2015 giữa ông Nguyễn Văn Đ1 với ông Trần Văn T có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất diện tích đất 9150,6m2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông S2, phía Nam giáp ông Đ1, phía Đông giáp bà M1, phía Tây giáp ông M là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 bà Trần Thị Ngọc D. Tài sản trên đất có 100 cây điều trồng năm 1994, 200 cây điều 02 năm tuổi, 80 cây bơ 02 năm tuổi (Kèm theo sơ đồ

đo đạc ngày 04/01/2021 của Công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401).

Ông Nguyễn Văn Đ1 bà Trần Thị Ngọc D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

[4]. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập cũa người liên quan ông Điểu B bà Điểu Thị L;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/01/2023, bị đơn ông Điểu K kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình .

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bị đơn ông Điểu K, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ1 về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho ông vì lý do hiện nay ông Đ1 đã sử dụng ổn định và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không có ai tranh chấp với ông Đ1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với các phần nội dung khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Điểu K được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Điểu K thấy rằng:

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2013 giữa ông Đ và ông K:

Vào ngày 22/3/2013 vợ chồng ông K có sang nhượng cho vợ chồng ông Đ diện tích đất khoảng 31.337,3m^2 (trong đó có 29.786,5m^2 là của ông K và 1.550,8m^2 do ông Đ khai phá) tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện B ngày 05/02/2020. Đất có tứ ranh: phía Nam giáp suối, ông Điểu Canh; phía Bắc giáp đường đất; phía Tây giáp đất ông Điểu D, Điểu Nh; phía Đông giáp công ty cao su An Lộc. Đất chưa có giấy chứng nhận

QSD đất, giá sang nhượng 728.000.000đồng, cùng ngày vợ chồng ông Đ bà K1 có cọc số tiền 250.000.000đồng, hai bên có viết giấy tay có mặt vợ chồng ông K bà U và vợ chồng ông Đ. Đến ngày 30/3/2013 thì vợ chồng ông K đến nhà ông Đ nói thay vì vợ chồng ông Đ trả số tiền còn lại thì vợ chồng ông Đ trả bằng 02 diện tích đất quy đổi ra tiền thành 460.000.000đồng và các bên làm giấy sang nhượng cho nhau, ông Đ đã thanh toán cho vợ chồng ông K bà U 02 thửa đất:

- Thửa 01: Diện tích khoảng 09 sào tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Tứ ranh thời điểm đó: Một mặt giáp ông S1, một mặt giáp ông Kb, một mặt giáp ông Kb và ông N1, một mặt giáp ông C1. Thửa đất này hai bên thống nhất giá 200.000.000đồng. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 30/10/2020cua3 Toà án thì diện tích đất này 8.057,7m^2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông N, phía Nam giáp ông Kb, phía Đông giáp ông C1, phía Tây giáp ông L1, Kb. Trên đất có 194 cây điều trồng năm 2016. Hiện nay ông Phan Viết S bà Phạm Thị T1 canh tác.

- Thửa 02: Diện tích khoảng 01 ha tại thôn 12, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Tứ ranh thời điểm đó: một mặt giáp ông G, một mặt giáp ông Ô, một mặt giáp ông M và ông Tư R, một mặt giáp suối. Thửa đất này hai bên thống nhất giá 260.000.000đồng. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 30/10/2020 của Toà án thì diện tích đất này 9.150,6m^2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông S2, phía Nam giáp ông Đ1, phía Đông giáp bà M1, phía Tây giáp ông M. Trên đất có 100 cây điều trồng năm 1994, 200 cây điều 02 năm tuổi, 80 cây bơ 02 năm tuổi. Hiện nay ông Nguyễn Văn Đ1 đang canh tác.

Theo lời khai ông Đ cùng ngày 30/3/2013 khi làm giấy sang nhượng thì ông Đ trả số tiền còn lại 18.000.000đồng cho vợ chồng ông K. Chữ viết trong giấy sang nhượng ngày 30/3/2013 là của ông Đ, chữ ký bên mục người mua là của ông K. Vợ chồng ông Đ đã trả đủ cho vợ chồng ông K. Tuy nhiên, bị đơn ông Điểu K bà Điểu Thị U không thừa nhận việc chuyển nhượng đất mà cho rằng đổi đất. Lý do bị đơn ông K bà U tranh chấp là do khi hai bên đổi đất do diện tích đất của ông K bà U khoảng 3ha còn diện tích đất của ông Đ bà K1 khoảng 1,5ha. Các bên đều không T2 hành đo đạc lại hiện trạng. Do có sự chênh lệch diện tích đất nên ông Đ Khánh có nghĩa vụ bù cho ông K số tiền chênh lệch tại thời điểm năm 2013 là 400.000.000đồng và cho rằng xuất phát từ hợp đồng vay.

Mặt khác, bị đơn ông K bà U không có tài liệu chứng cứ về việc đổi đất cũng như xuất phát từ hợp đồng vay trước đó vì hai bên chỉ thoả thuận bằng lời nói. Nguyên đơn ông Đ bà K1 không thừa nhận việc đổi đất mà việc đổi đất xuất phát từ thoả thuận sang nhượng trước đó, thay vì phương thức thanh toán bằng tiền mặt thì hai bên thống nhất đổi đất. Để tiện việc làm sổ nên ông Đ đã làm giấy sang nhượng đất cho ông K đối với 02 thửa đất mà ông Đ giao cho ông K trong đó, có 01 giấy sang nhượng diện tích đất khoảng 1ha giá 260.000.000đông (hiện nay ông Đ1 đang canh tác). Sau khi ông K sang nhượng cho ông T2 thì ông K đã giao giấy sang nhượng giữa ông với ông Đ cho ông T2. Khi ông T2 sang nhượng đất cho ông Đ1 thì ông Đ1 yêu cầu ông T2 giao các giấy sang nhượng đất trước đó gồm giấy sang nhượng đất giữa ông Đ và ông K; giữa ông K và ông T2. Giấy sang nhượng đất ngày 30/3/2013 (số tiền 260.000.000đ) giữa ông K và ông Đ là do ông Đ1 cung cấp. Như vậy, có cơ sở xác định chữ ký "mục người mua" trong giấy sang nhượng ngày 30/3/2013 giữa ông Đ và ông K là của ông Điểu K.

Bên cạnh đó, tại phiên toà sơ thẩm ông K thừa nhận việc sang nhượng đất cho ông T2 hay sang nhượng cho bà T ông S đều do vợ chồng ông tự thực hiện giao dịch, mặc dù ông cho rằng vợ chồng ông không biết chữ, vợ chồng ông nhờ người khác viết giấy sang nhượng và ghi tên của ông bà (giấy sang nhượng cho ông T2 ngày 24/7/2013, giấy sang nhượng cho bà T ông S). Ông K không thừa nhận chữ ký mục người bán trong giấy sang nhượng ngày 30/3/2013(tờ giấy đối với số tiền 728.000.000đ) là của ông K.

Tuy nhiên, theo Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Bộ công an ngày 10/6/2021 thì chữ ký dưới mục "Bên bán" trên tài liệu giám định ký hiệu A so với chữ ký dưới mục "bên mua" trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 và dưới mục "người nhận tiền" trên tài liệu so sánh ký hiệu M2 là do một người ký ra.

Như vậy, có cơ sở xác định chữ ký trong giấy sang nhượng ngày 30/3/2013 (tờ giấy đối với số tiền 728.000.000đ) là của ông Điểu K.

Bị đơn ông K bà U cho rằng ông Đ bà K1 còn nợ tiền chênh lệch từ việc đổi đất 400.000.000đ nhưng ông bà không có tài liệu chứng cứ gì thể hiện ông Đ bà K1 còn nợ số tiền trên. Từ năm 2013 ông bà cũng không đi khiếu kiện ông Đ bà K1. Lý do ông không làm giấy tờ gì và không đi khởi kiện là vì tin tưởng ông Đ bà K1 và không hiểu biết pháp luật. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng bà U không ký nhưng quá trình giải quyết vụ án ông K khai khi thoả thuận với vợ chồng ông Đ đều có mặt bà U, mặt khác từ năm 2013 ông Đ sử dụng liên tục bà U cũng không có ý kiến gì phản đối. Do đó, lời trình bày của bị đơn không có cơ sở. Mặt khác, sau khi ông Đ bà K1 thanh toán bằng việc giao 02 thửa đất 8057,7m^2 và 9150,6m^2 tại thôn 12 xã T, huyện B thì vợ chồng ông K đã sang nhượng 02 thửa đất trên cho ông S bà T, ông T2. Phần diện tích 29789,5m^2 ông K bàn giao cho ông Đ, ông Đ bà K1 đã sử dụng từ năm 2013 đến nay. Như vậy, các bên đã thực hiện xong về nghĩa vụ. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, việc sang nhượng giữa các bên không chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo công văn của UBND huyện B hiện nay diện tích đất 31337,3m^2 tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được giao cho địa phương và thuộc diện được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Căn cứ vào điểm b.2) mục 2.1 Nghị quyết số 02/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật giải quyết các vụ án dân sự của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Đỗ Văn Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/3/2013 giữa ông Đỗ Văn Đ và ông Điểu K đối với diện tích đất 29.786,5m^2.

Đối với diện tích đất 1.550,8m^2 do ông Đ khai phá sau khi nhận sang nhượng. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn ông K đều xác nhận diện tích đất này là do ông Đ tự khai phá thêm sau khi nhận đất. Vì vậy, vợ chồng ông Đ và vơ chồng ông K không tranh chấp nên không xem xét cần tách ra giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông K bà U:

[2.2.1]. Yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Đ bà K1 bồi thường tiền công, chi phí đầu tư vào vụ điều năm 2021 là 36.440.000đồng và chi phí đầu tư vụ điều năm 2022 là 31.400.000đồng. Tổng cộng 67.840.000đồng:

Vụ điều năm 2021 gia đình ông K đã bỏ tiền đầu tư 06 bao phân trị giá 3.300.000đồng, tiền thuốc cỏ 1.000.000đ, thuốc xịt bông điều 3.040.000đ, công thuê xịt cỏ 02 đợt 3.300.000đ, tiền công xịt bông điều 2.400.000đ, công phát cỏ thổi lá 5.400.000đ, công dọn cành tỉa cành chăm sóc cây 18.000.000đ và chi phí đầu tư vụ điều năm 2022 là vì vợ chồng ông K đã vào đất đầu tư nhưng không được thu hoạch điều là 31.400.000đồng, cụ thể: gia đình ông K đã bỏ tiền đầu tư phân bón trị giá 9.150.000đồng, mua thuốc sâu 1.500.000đ, mua thuốc xịt bông điều 2.550.000đ, mua thuốc xịt cỏ 02 can là 2.700.000đ, thuê công tỉa cành 3.600.000đ, công xịt bông điều 4.200.000đ, thuê xe máy cày 4.200.000đ, phát cỏ thổi lá 6.000.000đ. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu vợ chồng ông Đ bà K1 trả số tiền công đầu tư tổng cộng 02 vụ điều là 67.840.000đồng. Ngày 03/02/2020 Toà án huyện B thụ lý giải quyết vụ án, ngày 18/02/2020 Toà án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn ông Điểu K. Thời điểm này vợ chồng ông Đ đang canh tác sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án đến vụ điều năm 2021 vợ chồng ông Điểu K vào đất canh tác. Đến vụ điều năm 2022 vụ án đang tranh chấp ông K bà U vào canh tác. Đồng thời Toà án nhận được đơn yêu cầu áp dụng khẩn cấp tạm thời của ông Đỗ Văn Đ và chấp nhận tạm giao cho ông Đỗ Văn Đ thu hoạch vụ điều 2021-2022 để đảm bảo tính liên tục và cấp bách. Như vậy, ông Đ bà K1 canh tác quản lý sử dụng diện tích 31337,3m^2 từ năm 2013 liên tục đến năm 2020 Toà án thụ lý. Ông K bà U biết rõ vụ việc Toà án đang thụ lý giải quyết nhưng vẫn cố tình vào đất canh tác đầu tư. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về chi phí đầu tư không được chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông K ngày 14/3/2022 về việc kiện đòi tài sản và hoa lợi. Buộc vợ chồng ông Đ bà K1 phải hoàn trả sản lượng điều mà ông Đ bà K1 thu hoạch trái phép trên đất của ông bà, cụ thể: từ năm 2013 đến năm 2022 là 09 năm x 100.000.000đồng/năm sau khi đã trừ chi phí đầu tư = 900.000.000đồng:

Như đã phân tích trên việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường sản lượng của bị đơn số tiền 900.000.000đồng.

[4]. Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan ông Nguyễn Văn Đ1: ông Đ1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ1 và ông Trần Văn T ngày 03/6/2015 đối với diện tích đất 9150,6m^2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông S2, phía Nam giáp ông Đ1, phía Đông giáp bà M1, phía Tây giáp ông M. Trên đất có 100 cây điều trồng năm 1994, 200 cây điều 02 năm tuổi, 80 cây bơ 02 năm tuổi là hợp pháp: Diện tích đất trên có nguồn gốc ông Đ giao đất cho ông K, ngày 24/7/2013 ông Điểu K sang nhượng đất trên cho ông Trần Văn T với giá 220.000.000đồng, ông K đã nhận đủ tiền từ ông T2, khi sang nhượng hai bên có làm giấy viết tay. Đến ngày 03/6/2015 ông T2 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ1. Các lần sang nhượng đều viết giấy tay. Theo lời khai của ông K tại thời điểm sang nhượng đất trên trồng điều, ngoài ra không có tài sản gì khác. Sau khi nhận sang nhượng đất của ông T2, vợ chồng ông Đ1 bà D đã canh tác trồng thêm cây bơ, cây điều ghép. Ông Đ1 bà D canh tác ổn định từ năm 2015 liên tục cho đến nay không ai tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án Uỷ ban nhân dân huyện B cung cấp diện tích đất 9150,6m^2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông S2, phía Nam giáp ông Đ1, phía Đông giáp bà M1, phía Tây giáp ông M hiện nay ông Đ1 canh tác thuộc diện được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định và chưa cấp giấy chứng nhận cho ai. Mặc dù tại thời điểm sang nhượng đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bàn giao đất. Và hiện nay ông Đ1 bà D đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM159141, số vào sổ cấp GCN: CH 05995 ngày

09/7/2018. Bên cạnh đó, ông T2 không có mặt tại địa phương và cũng không có tranh chấp gì với ông Đ1 bà D. Ông Đ1 bà D đã sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp với ông Đ1 và bà D. Vì vậy, không cần thiết phải thụ lý giải quyết trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Đ1 bà D là không đúng và không cần thiết. Vì vậy, cần đình chỉ giải quyết và trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông Đ1 bà D (do không có ai tranh chấp với ông Đ1 bà D). Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này là phù hợp.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của ông Điểu B bà Điểu Thị L yêu cầu Toà án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đỗ Văn Đ và vợ chồng ông Điểu B bà Điểu Thị L ngày 18/12/2012, yêu cầu Đông bà K1 trả số tiền còn nợ lại và bồi thường giá trị chênh lệch từ việc chậm thanh toán là 500.000.000đồng:

Đối với diện tích đất 8.057,7m^2. Tứ ranh đất: phía Bắc giáp ông N, phía Nam giáp ông Kb, phía Đông giáp ông C1, phía Tây giáp ông L1, Kb. Trên đất có 194 cây điều trồng năm 2016. Hiện nay ông Phan Viết S bà Phạm Thị T1 đang canh tác. Diện tích đất này có nguồn gốc do ông Đỗ Văn Đ nhận sang nhượng của vợ chồng ông Điểu B bà Điểu Thị L, hai bên có làm giấy viết tay. Ông Đ đã giao diện tích đất này cho ông Điểu K. Sau đó ông Điểu K sang nhượng lại cho ông Phan Viết S bà Phạm Thị T1. Ngày 14/3/2022 ông Điểu B bà Điểu Thị L có đơn yêu cầu độc lập. ông Bố bà Lâm xác định số tiền sang nhượng đất cho ông Đ là 250.000.000đồng, ông Đ đã thanh toán 220.000.000đồng, còn nợ lại 30.000.000đồng. hai bên thoả thuận khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì ông Đ sẽ trả số tiền còn lại. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông Bố đã tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể, ông Đ đã thanh toán số tiền còn nợ lại 30.000.000đồng và bồi thường thêm 60.000.000đ. Ngày 18/5/2022 vợ chồng ông Điểu B bà Điểu Thị L nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với ông Đ. Vì vậy, cần đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Điểu B bà Điểu Thị L.

Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Điểu K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về phần giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng, án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn ông K phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch là 300.000đồng và chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 967.840.000đồng, cụ thể: 36.000.000đồng + (167.840.000đ x 3%) = 41.035.200đồng.

[7.2] Về chi phí tố tụng gồm:

- Chi phí đo vẽ với số tiền 20.374.000đồng (theo hoá đơn ngày 04/01/2021 và ngày 26/02/2020 của Công ty đo đạc 401) và chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản 7.000.000đồng mà nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ đã nộp (theo biên lai ngày

17/02/2020, ngày 01/7/2020). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Điểu K bà Điểu Thị U phải chịu và hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn Đ tổng số tiền 27.374.000 đồng.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 6.000.000đồng. Do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn ông K bà U phải chịu chi phí giám định. Ông K đã nộp xong.

[7.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Điểu K không được chấp nhận nên ông K phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Điểu K.

Giữ nguyên một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về việc giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về việc giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117, 122, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 của Luật đất đai

- Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/PL – UBTVQH ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/3/2013 giữa ông Đỗ Văn Đ với ông Điểu K có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 29786,5m2 tại thôn 12 xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Đỗ Văn Đ bà Phạm Thị K1. Đất có tứ ranh: phía Nam giáp suối, ông Điểu Canh; phía Bắc giáp đường đất; phía Tây giáp đất ông Điểu D, Điểu Nh; phía Đông giáp công ty cao su An Lộc. Tài sản trên đất trồng điều *(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401)*.

Ông Đỗ Văn Đ bà Phạm Thị K1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

Đối với phần diện tích đất 1.550,8m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Công ty TNHHMTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401. Do các đương sự không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U về việc buộc ông Đ bà K1 bồi thường công chi phí đầu tư vào vụ điều năm 2021 và vụ điều 2022 tổng số tiền 67.840.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Điểu K bà Điểu Thị U về việc buộc vợ chồng ông Đ bà K1 phải hoàn trả sản lượng điều mà ông Đ bà K1 thu hoạch trái phép trên đất của ông bà số tiền 900.000.000đồng.

[3]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1, bà Trần Thị Ngọc D về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ1 bà D và ông Trần Văn T.

[4]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập cũa người liên quan ông Điểu B bà Điểu Thị L.

[5]. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

[5.1]. Về án phí:

Buộc bị đơn ông Điểu K bà Điểu Thị U nộp 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí không có giá ngạch và 41.035.200đ *(bốn mươi mốt triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm đồng)* án phí dân sự có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền mà ông K nộp tạm ứng cụ thể: số tiền 911.000đồng *(chín trăm mươi một nghìn đồng)* theo biên lai số 016072 ngày 16/3/2021; số tiền 785.000đồng *(bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai tạm ứng số 0000327 ngày 09/3/2022 và số tiền 19.800.000đồng *(Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0000338 ngày 15/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước, tổng cộng: 21.496.000đồng *(hai mươi mốt triệu bốn trăm chín mười sáu nghìn đồng)*. Ông Điểu K bà Điểu Thị U còn nộp 19.539.200đồng *(mười chín triệu năm trăm ba mươi chín nghìn hai trăm đồng)*.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Đỗ Văn Đ số tiền tạm ứng 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0010027 ngày 03/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Điểu B bà Điểu Thị L số tiền tạm ứng 12.000.000đồng theo biên lai số 0000341 ngày 16/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ1 bà Trần Thị Ngọc D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 016414, quyển số 0329 ngày 13/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

[5.2] Về chi phí tố tụng gồm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Điểu K bà Điểu Thị U phải chịu và hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn Đ tổng số tiền 27.374.000đồng *(Hai mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn đồng)* chi phí thẩm định và đo vẽ.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 6.000.000đồng *(sáu triệu đồng)*. Do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn ông K bà U phải chịu chi phí giám định. Ông K đã nộp đủ.

[5.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Điểu K phải chịu, nhưng được khấu trừ vào 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp

theo Biên lai thu lệ phí, án phí Tòa án số 0000861 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông K đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Văn Bình