

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 158/2018/DS-PT

Ngày: 13 – 11 – 2018

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các thẩm phán: Ông Trương Công Bình

Ông Nguyễn Huân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 về “*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 17/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2018/QĐPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 173/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắc Lắc – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Trọng H (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2017) – Có mặt.

Địa chỉ: Đường M, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tất M, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Đều có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Xuân T, sinh năm 1991.

- Chị Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1993.

Cùng trú tại: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 – Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978 – Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1981 – Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1982 – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L, chị H, chị Ngọc A và anh Tuấn A: Ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S (Theo văn bản ủy quyền các ngày 15/9/2017 và 30/10/2017).

- Anh Lê Xuân S, sinh năm 1979 và chị Bùi Thị Ánh T, sinh năm 1981 – Đều vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1968 – Có mặt.

Cùng trú tại: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Hoàng Huy Đ, sinh năm 1957 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Trọng H – Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Ngày 20/11/1997 âm lịch, vợ chồng bà H ông N (ông N chết năm 2013) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S diện tích 1.830m² thuộc thửa số 6294 tờ bản đồ số 24 tại thôn B, xã E, huyện C với giá 41.000.000đ. Việc chuyển nhượng chỉ lập hợp đồng viết tay, các bên ký xác nhận không thông qua chính quyền địa phương. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có ngôi nhà xây cấp 4 lợp ngói và một số cây trồng như tiêu, sầu riêng, cà

phê. Các bên không đo diện tích thực tế mà chỉ mốc giới sử dụng, sau này đo lại diện tích đất thực tế có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi dài 42m; phía Tây giáp đất nhà ông S1 dài 40,4m; phía Nam giáp đất ông T1 dài 43m; phía Bắc giáp trục đường chính dài 46,8m. Bị đơn đã giao nhà và diện tích đất trên cho nguyên đơn sử dụng từ đó đến nay. Nguyên đơn sử dụng không thay đổi mốc giới. Các bên thỏa thuận thanh toán tiền dần, nếu không thanh toán được thì phải chịu lãi suất theo giấy trả tiền nhà đã thỏa thuận. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn tổng cộng số tiền 42.370.000đ thành 6 lần và có ghi thời gian trả tiền cụ thể. Số tiền giao nhận thực tế nhiều hơn giá trị chuyển nhượng là vì bị đơn tính lời lãi đối với số tiền chậm thanh toán. Sau khi nhận chuyển nhượng, thời gian đầu tuy chưa giao hết tiền nhưng nguyên đơn đã tiến hành canh tác, cải tạo vườn cây, chặt bỏ cây già cỗi và trồng mới nhiều cây trồng khác, gia đình bị đơn biết nhưng không có ý kiến gì. Đầu năm 2014, nguyên đơn có nhu cầu thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên thì bị đơn không chịu hoàn tất thủ tục sang nhượng theo quy định pháp luật nên các bên phát sinh tranh chấp. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông M bà S phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H.

Tại các bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DSST ngày 13/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Bản án dân sự phúc thẩm số 129/2015/DSPT ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đã được Tòa án chấp nhận và tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi các bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn đã trực tiếp liên hệ các cơ quan chức năng kê khai cấp đất theo quy định. Ngày 18/01/2016, hộ nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 860611 đối với toàn bộ diện tích 1.836,1m². Đến ngày 15/3/2016, hộ nguyên đơn làm thủ tục tách thửa đất trên thành các thửa 7512 diện tích 985m², 7513 diện tích 515m², 7514 diện tích 336,1m². Ngày 24/3/2016, hộ nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 7514 cho hộ ông Lê Xuân S và bà Bùi Thị Ánh T; ngày 30/3/2016 chuyển nhượng thửa đất số 7512 cho ông Nguyễn Hữu T quản lý, sử dụng. Tại quyết định giám đốc thẩm số 13/2017/DS-GĐT ngày 09/5/2017, của Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DSST ngày 13/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và Bản án dân sự phúc thẩm số 129/2015/DSPT ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Khi xét xử sơ thẩm lại nguyên đơn vẫn tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện trên. Đối với kết quả định giá ngày 15/12/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện Cư Kuin, ban đầu nguyên đơn không đồng ý vì giá trị căn nhà, đất được định giá là thấp. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn đồng ý với kết quả định

giá, không tranh chấp. Đối với tài sản tranh chấp có sự thay đổi về hiện trạng nên đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng kết quả định giá ngày 25/12/2014 đối với tài sản trên đất để xem xét giải quyết.

*** Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Ngày 20/11/1997, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 1.830m² (Diện tích thực tế gia đình bị đơn đang sử dụng) tại thôn B, xã E, huyện C, trên đất có một ngôi nhà xây cấp 4 lợp ngói và một số cây trồng lâu năm. Bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, theo Thẻ cấp đất bị đơn chỉ được cấp 1.000m². Khi chuyển nhượng các bên không đo thực tế. Thửa đất này có tứ cận như nguyên đơn đã trình bày. Giá trị chuyển nhượng 41.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay không qua chính quyền địa phương xác nhận. Đồng thời, việc chuyển nhượng chỉ có hai gia đình nguyên đơn, bị đơn tham gia, không có ai chứng kiến cũng không thông báo với Xí nghiệp liên hiệp Cà phê V (Gọi tắt là Xí nghiệp) vì đất đã được Xí nghiệp cấp. Các bên thỏa thuận khi nào gia đình nguyên đơn được Nhà nước bồi thường đất thì sẽ trả 31.000.000đ, số tiền 10.000.000đ còn lại thì bị đơn cho nguyên đơn nợ trong vòng 01 đến 02 năm sau và tính lãi suất theo Ngân hàng.

Vợ chồng bị đơn đã nhận tiền, tài sản từ nguyên đơn thành nhiều lần tổng cộng là 16.370.000đ. Do thời gian đã lâu nên bị đơn không nhớ rõ ngày, tháng nhận tiền. Tất cả các lần giao nhận tiền và tài sản nêu trên các bên đều lập giấy tờ, bị đơn ký xác nhận giao cho nguyên đơn lưu giữ. Riêng lần giao nhận số tiền 1.000.000đ và 150.000đ thì không lập giấy tờ (do con gái bị đơn tên Nguyễn Thị H1 nhận). Ngoài ra bị đơn không nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào từ nguyên đơn.

Phía bị đơn không có chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền để cung cấp cho Tòa án. Các bên thỏa thuận sau khi trả đủ tiền thì sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do nguyên đơn chưa giao đủ tiền nên bị đơn không đồng ý hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tại thời điểm này toàn bộ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có Thẻ cấp đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý. Bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ghi nhận số tiền bị đơn đã nhận: 41.000.000đ là giá trị chuyển nhượng của 1.836,1m². Do nguyên đơn chỉ trả cho bị đơn 16.370.000đ nên bị đơn chỉ đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn 733,1m² (Theo kết quả đo vẽ kỹ thuật). Vì vậy, đề nghị Tòa án chỉ

công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 733,1m² cho nguyên đơn và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.103m² còn lại và buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích trên cho bị đơn. Hoặc nếu nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền 400.000.000đ thì bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi có bản án phúc thẩm số 129/2015/DSPT ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, nguyên đơn đã tách thửa và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T, ông Hoàng Huy Đ quản lý, sử dụng, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do tài sản trên đất hiện nay không còn trên thực tế nên đối với số lượng, chủng loại, giá trị của cây trồng và các tài sản trên đất bị đơn đề nghị Tòa án xem xét và lấy kết quả định giá theo biên bản định giá tài sản ngày 25/12/2014. Còn đối với giá trị đất theo kết quả định giá ngày 15/12/2017 là thấp đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành định giá lại vì hiện nay giá đất là trên 40.000.000đ/m ngang.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, cháu L và cháu H1 đều đã đủ 18 tuổi có biết việc chuyển nhượng nhưng không có ý kiến gì, còn cháu Ngọc A và Tuấn A đều dưới 18 tuổi. Hiện nay các con của bị đơn thống nhất quan điểm như bị đơn.

Quá trình tố tụng bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu về xem xét lại giá trị tài sản trên đất từ trước đến nay và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị Ngọc A và anh Nguyễn Tuấn A đồng ý với lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Tất M bà Nguyễn Thị S và không có ý kiến gì bổ sung.

*** *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân S trình bày:***

Ngày 24/3/2016, ông S và bà N nhận chuyển nhượng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thửa đất số 7514 tờ bản đồ số 24 xã E, diện tích 336,1m² tại Thôn B, xã E, huyện C. Trong đó có 60m² đất ở và 276,1m² đất trồng cây lâu năm, trên đất không có tài sản gì; giá trị chuyển nhượng thực tế là 176.000.000đ. Khi chuyển nhượng, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng C theo quy định pháp luật. Đến ngày 12/4/2016, ông S và bà T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824163 cấp ngày 15/3/2016. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông S đã quản lý, tạo dựng tài sản mới trên đất. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến gia đình ông. Việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và nguyên đơn là hợp pháp nên đề nghị Tòa án bảo đảm quyền sử dụng thửa đất của gia đình ông theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày:***

Ngày 30/3/2016, ông T (vợ ông là bà Hồ Thị T1 chết năm 2012) nhận chuyển nhượng của nguyên đơn thửa đất số 7512 tờ bản đồ số 24 xã E, diện tích 985m² tại Thôn B, xã E, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 824227 cấp ngày 15/3/2016. Giá trị chuyển nhượng thực tế là 540.000.000đ. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng C theo quy định pháp luật, đến ngày 22/4/2016 ông T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Khi chuyển nhượng trên đất có khoảng 30 cây gồm sầu riêng, bơ, hồ tiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã chặt toàn bộ số cây trồng trên đất để cải tạo lập tài sản mới. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến ông. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, không tranh chấp. Đề nghị Tòa án bảo đảm quyền sử dụng thửa đất của ông theo quy định của pháp luật.

**** Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Huy Đ trình bày:***

Ngày 28/10/2017 ông có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lê Xuân S và bà Bùi Thị Ánh T thửa đất số 7514 tờ bản đồ số 24 xã E, diện tích 336,1m² tại Thôn B, xã E, huyện C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 824163 cấp ngày 15/3/2016. Các bên đã hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp. Nay giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp không liên quan đến gia đình ông. Đề nghị Tòa án ghi nhận, xét xử không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228 và 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 1995 và các điều 635, 637, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật đất đai 1993, 2013;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà vườn ngày 20/11/1997.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà vườn ngày 20/11/1997.

Buộc nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T, bà Trần Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S số tiền 357.589.609đ.

Áp dụng quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Theo kết quả xem xét thẩm định cũng như định giá tài sản thì hiện trạng tài sản thay đổi, phần lớn do người thứ ba ngay tình quản lý và tạo dựng nên không đề cập đến tứ cận cũng như tài sản trên đất mà cần tuyên giao tổng diện tích 1.836,1m² thuộc thửa số 6294 tờ bản đồ số 24 tại Thôn B, xã E, huyện C cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T, bà Trần Thị Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất 1.836,1m² thuộc thửa số 6294 tờ bản đồ số 24 tại Thôn B, xã E, huyện C. Trường hợp hộ bà H đã thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật thì công nhận giá trị pháp lý.

Đối với việc bà H chuyển nhượng thửa 7514 cho ông Lê Xuân S, bà Bùi Thị Ánh N và thửa 7512 cho ông Nguyễn Hữu T. Tháng 10/2017 ông S bà N chuyển nhượng thửa 7514 cho ông Hoàng Huy Đ. Nay các đương sự nêu trên không phát sinh tranh chấp nên không đề cập giải quyết.

- Về án phí:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H, người liên quan ông Trần Xuân T, bà Trần Thị Ngọc T có nghĩa vụ nộp 17.879.000đ (*mười bảy triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền đã nộp 1.040.000đ theo

công văn số 499/CCTHADS ngày 04/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; còn phải tiếp tục nộp 16.839.000đ (*mười sáu triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng*).

Bị đơn ông Nguyễn Tất M bà Nguyễn Thị S được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bị đơn số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0000090 ngày 10/8/2017 và 400.000đ (*bốn trăm nghìn đồng*) đã nộp theo công văn số 499/CCTHADS ngày 04/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/7/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H là Ông Trần Trọng H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin về việc buộc Bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền 357.589.609đ cho bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích nội dung đơn kháng cáo của Ông Trần Trọng H, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Tổng số tiền vợ chồng bà H đã trả cho vợ chồng ông M và bà Sâm **27.370.000** đồng, còn nợ lại **13.630.000 đồng**. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng bà H còn nợ lại vợ chồng ông M bà S số tiền 14.550.000 đồng là không đúng. Do vậy bà H kháng cáo về số tiền này là có căn cứ.

Căn cứ vào kết quả định giá ngày 25/12/2014 thì giá trị tài sản tranh chấp đối với 1.836,1m² đất là:

936.000.000 đồng (20.000.000đ/1m ngang x 46,8m ngang) + 71.627.973 đồng (Giá trị tài sản trên đất) = **1.007.627.973 đồng**.

Như vậy, **1m² = 548.787 đồng/m²** (1.007.627.973 đồng : 1.836,1m²).

Trong hợp đồng chuyển nhượng, các bên thỏa thuận 1.836,1m² có giá 41.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ trả 27.370.000đ, nên chỉ được

chuyển nhượng diện tích 1.225,7m². Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị của diện tích đất 610,4m² (1.836,1m² – 1.225,7m²) x 548.787 đồng/m² = 334.979.584 đồng.

Cấp sơ thẩm xác định không đúng số tiền đã trả dẫn đến tính sai số tiền buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị H. .

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Trần Trọng H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 334.979.584 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy :

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 20/11/1997 giữa vợ chồng Bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Tất M bà Nguyễn Thị S được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vợ chồng bà H đã nhận đất, nhà ở và các cây trồng như Sầu riêng, Cà phê, Tiêu và các loại cây khác, sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay và không có tranh chấp, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần I Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được vợ chồng bà H và vợ chồng ông Nguyễn Tất M bà Nguyễn Thị S ký kết ngày 20/11/1997 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Về số tiền nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H phải trả cho bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S: Tại giấy nhượng lại nhà vườn ngày 20/11/1997 (Bl 49) thể hiện “... trước mặt N phải trả trước 15 triệu...” và phía sau của giấy nhượng lại nhà vườn có ghi thêm “giao trước hai chỉ vàng”. Tại giấy trả tiền nhà (Bl 48) có nội dung “... chúng tôi đã trả ngày 08/12/1997 là hai chỉ vàng và 6220 kg cà phê nhân (Bà H xác định thực tế là 622kg cà phê nhân) tức là 12.300.000đ. Nay tôi trả tiếp 5.000.000đ”. Mặt sau của giấy trả tiền nhà ghi “...24/3 âm lịch trả 3.000.000đ, 17/10/2000 trả 1.150.000đ, ngày 09/02/2001 ông M S nhận của N + H 5.000.000đ”. Tổng số tiền mà vợ chồng bà H đã trả cho vợ chồng ông M bà S là 26.450.000đ. Đồng thời, tại biên bản đối

chất ngày 26/11/2014, bà H xác định đã trả thêm hai chỉ vàng giá 920.000đ. Như vậy, tổng số tiền bà H đã trả cho vợ chồng ông M bà S là 27.370.000đ. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, vợ chồng ông M bà S cho rằng mới nhận số tiền 16.370.000đ là không có căn cứ. Trong các giấy trả tiền nhà và giấy nhượng lại nhà vườn đều ghi rõ số tiền mà vợ chồng bà H đã trả, vợ chồng ông M bà S trực tiếp ký, ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 18/11/2014 ông M cũng xác nhận các chữ viết và chữ ký trong Giấy nhượng lại nhà vườn và giấy trả tiền nhà là do ông viết và ký ra. Tại Bản kết luận giám định số 31/PC54 ngày 28/02/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk cũng kết luận chữ viết và chữ ký trong giấy nhận tiền nhà đều là của ông M. Tòa án cấp sơ thẩm xác định rằng bà H đã trả cho ông M bà S số tiền 26.450.000đ tương đương với 1.184,5m² là chưa chính xác.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm tính khoản tiền chậm trả: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H thanh toán số tiền chậm trả theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Theo quy định tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch.”*

Mặt khác, theo giấy thỏa thuận, ông M đồng ý cho vợ chồng bà H trả lãi sau khi vợ chồng bà H trả đủ 30.000.000đ. Tuy nhiên, vợ chồng bà H chưa trả đủ số tiền 30.000.000đ như đã thỏa thuận nên chưa phát sinh nghĩa vụ trả lãi. Nên kháng cáo về tính lãi suất của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên chậm trả tiền phải trả theo giá trị đất tại thời điểm tranh chấp là có căn cứ. Tuy nhiên, do xác định số tiền đã trả chưa chính xác nên tính lại như sau:

Về tài sản trên đất: Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/12/2014, tài sản do bị đơn tạo dựng tại thời điểm chuyển nhượng còn lại là 01 nhà xây cấp 4

bằng gạch thủ công giá trị 48.981.733đ + 01 giếng nước trị giá 22.646.240đ = **71.627.973đ**.

Về giá trị đất, tại biên bản định giá ngày 15/12/2017 và qua xác minh tại địa phương, giá trị đất là 20.000.000đ/1 m ngang. Qua đo đạc thẩm định, chiều dài đất là 46,8m.

Do đó, giá trị tài sản tại thời điểm tranh chấp = giá trị đất + giá trị tài sản trên đất = 936.000.000đ (20.000.000đ x 46,8m) + 71.627.973đ (Giá trị tài sản trên đất) = 1.007.627.973đ. Như vậy, **1m² = 548.787 đồng/m²** (1.007.627.973 đồng/ 1.836,1m²).

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng là 40.000.000đ. Nguyên đơn đã giao 27.370.000đ, tương ứng với diện tích 1.225,7m². Như vậy, nguyên đơn có quyền sử dụng đối với 1.225,7m².

Như vậy, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị của diện tích đất là 610,4m² (1.836,1m² – 1.225,7m²) x 548.787 đồng/m² = **334.979.584 đồng**.

[4] Anh Trần Xuân T và chị Trần Thị Ngọc T là con đẻ và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Xuân N và Bà Nguyễn Thị H. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T và chị T liên đới với bà H thanh toán nghĩa vụ cho bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S về việc định giá lại giá đất, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh đầy đủ tại địa phương nên yêu cầu trên không có căn cứ chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên cần phải tính lại án phí dân sự sơ thẩm. Buộc nguyên đơn phải chịu **16.748.979đ** (334.979.584 đồng x 5%).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 635, 637, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân

sự năm 2005; căn cứ Luật đất đai 1993, 2013; căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H là Ông Trần Trọng H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà vườn ngày 20/11/1997.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng nhà vườn ngày 20/11/1997.

Buộc nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T, bà Trần Thị Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S số tiền 334.979.584 đồng (*Ba trăm ba mươi tư triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn năm trăm tám mươi tư đồng*).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 16.748.979 đồng (*Mười sáu triệu bảy trăm bốn tám ngàn chín trăm bảy mươi chín đồng*). Được khấu trừ số tiền đã nộp 1.040.000đ theo công văn số 499/CCTHADS ngày 04/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà H còn phải tiếp tục nộp 15.708.979đ (*Mười lăm triệu bảy trăm lẻ tám ngàn chín trăm bảy mươi chín đồng*).

Bị đơn ông Nguyễn Tất M và bà Nguyễn Thị S được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bị đơn số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0000090 ngày 10/8/2017 và 400.000đ (*bốn trăm ngàn đồng*) đã nộp theo công văn số 499/CCTHADS ngày 04/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 7153 ngày 12/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THS.DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung