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

Bản án số: 08/2020/DS-PT
Ngày 06-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông

Các Thẩm phán: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Văn Thuyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân Anh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cần – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Danh L; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Quang H; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trí T; địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T; cùng địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đăk Nông - Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Danh L, ông Nguyễn Trí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Danh L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên

đơn là ông Đoàn Quang H trình bày:

Cuối năm 2017, ông Nguyễn Danh L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trí T diện tích đất khoảng 11,7 ha, tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện K. Trên đất có 01 căn nhà tạm làm bằng gỗ diện tích khoảng 60 m^2 và khoảng 400 cây Cà phê kinh doanh, 6.000 cây Cao su trồng năm 2011. Ngoài ra, còn có 01 hồ nước khoảng 3000m^2, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Viết tắt GCNQSDĐ)*. Giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng *(Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng),* có làm giấy sang nhượng không có công chứng hoặc chứng thực, ông T đã trả tiền 03 lần tổng cộng là 1.750.000.000 đồng *(Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng)*, số tiền lại 800.000.000 đồng thoả thuận khi nào ông L làm xong GCNQSDĐ cho ông T thì ông T có nghĩa vụ thanh toán. Ông L đã giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông T quản lý, sử dụng từ cuối năm 2017 đến nay, đất có tứ cận:

- Phía đông giáp con đường nhỏ và giáp đất của bà Hồ Thị H;
- Phía tây giáp đất của ông Giang Văn A;
- Phía nam giáp đất của bà Hà Thị H;
- Phía bắc giáp đường.

Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là tài sản của ông L. Vợ chồng ông L đã ly hôn được khoảng 10 năm, khi ly hôn có biên bản thỏa thuận phân chia tài sản ông L được toàn quyền sử dụng đối với diện tích đất 11,7ha, có xác nhận của chính quyền địa phương nên đất này là của ông L không liên quan gì đến bà D.

Sau khi giao đất cho ông T sử dụng, ông L đã tiến hành làm thủ tục kê khai xin cấp GCNQSDĐ, ông Lâm đã nộp lệ phí đo đạc và được cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đo đạc. Tuy nhiên, trong tổng diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 02ha đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận nhưng UBND huyện chưa cấp, nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T được. Trong thời gian chờ để làm thủ tục chuyển nhượng ông L yêu cầu ông T thanh toán số tiền còn lại 800.000.000 đồng , nhưng ông T không đồng ý. Vì vậy, ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 giữa ông L với ông T bị vô hiệu. Ông L có trách nhiệm trả lại cho ông T 1.750.000.000 đồng; ông T có nghĩa vụ giao lại cho ông L diện tích đất 11.6769,3 m^2 và tài sản gắn liền trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2019.

Bị đơn ông Nguyễn Trí T trình bày

Việc chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T về diện tích, tài sản trên đất, giá chuyển nhượng, số tiền đã trả, số tiền còn lại như ông L trình bày trên là đúng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay ông L vẫn chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T. Sau khi thanh toán số tiền 1.750.000.000 đồng ông L đã bàn giao đất cho ông T quản lý và sử dụng, đầu tư, chăm sóc và thu toàn bộ hoa lợi trên đất.

Thời điểm chuyển nhượng, ông L nói với ông T là đất đã được cấp GCNQSDĐ, ông L đã giao đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông T quản lý, sử dụng. Ông T có mua một số dụng cụ để khai thác mủ Cao su có giá trị khoảng 200.000.000 đồng. Hiện nay ông T chuyển nhượng lại cho ông Q với giá 4.150.000.000 đồng, ông Q đã đặt cọc trước số tiền 570.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc, chưa bàn giao đất cho ông Q, ông T vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất gần 12ha. Trong số diện tích đất này có khoảng 02ha đã được cấp GCNQSDĐ, nhưng ông L vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông T. Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T lập ngày 12/12/2017 thì ông không chấp nhận. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu thì ông L phải thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá ngày 08/8/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 09/02/2018, ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng gần 12ha của ông Nguyễn Trí T, đất toạ lạc tại thônT, xã Nâm N, huyện K, tỉnh Đăk Nông, với giá 4.150.000.000 đồng, ông Q đã đặt cọc cho ông T 570.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc. Ông T có đưa ông Q, bà T đi xem đất rẫy, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng và chưa bàn giao đất ngoài thực địa, ông T vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Sau khi đặt cọc tiền thì ông Q, bà Tân mới biết được đất của ông T trước đây nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Danh L, thủ tục chuyển nhượng chưa được hoàn tất sang tên cho ông T, nên ông T không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông bà được. Do đó ông bà yêu cầu ông T phải trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông T không trả. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại số tiền 570.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Trước đây ông L1 là người làm công cho ông L, sau khi ông L chuyển nhượng và giao đất cho ông T thì ông L1 có thuê khoán diện tích đất khoảng 4.500 m^2 của ông T, trên đất có khoảng 470 cây Cà phê. Việc thuê đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông L1 và ông T không lập thành văn bản. Ông L1 đã thu hoạch nông sản (cà phê) vụ mùa năm 2018. Sau khi thu hoạch xong ông L1 có đầu tư phân bón, tưới nước trên diện tích đất mà ông L1 thuê của ông T. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T, ông L1 không có ý kiến gì đồng thời ông L1 không có yêu cầu độc lập và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thiên T1 trình bày: Năm 2017, bà T1 có thuê khoán diện tích đất trồng cây Cao su của ông T. Theo hợp đồng thuê khoán thì ông T cho bà T1 thuê trong thời hạn một năm, giá thuê là 95.000.000 đồng. Khi bà T1 thuê diện tích trồng Cao su của ông T, bà không biết giữa ông L và ông T đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T1 đã thanh toán tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T, hợp đồng giữa ông T và bà T1 đã xong, bà T1 không liên quan gì đến việc

tranh chấp giữa ông L và ông T, nên bà T1 từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2 - Giám đốc Công ty TNHH một thành viên N trình bày:

Đối với mảnh trích đo địa chính số 28-2019 thì toàn bộ diện tích đất 85.540,2 m^2 hiện nay đang tranh chấp nằm trong diện tích đất mà UBND tỉnh Đăk Nông giao cho Công ty quản lý, sử dụng theo Quyết định số 642/QĐ-CTUBND ngày 08/6/2005. Đối với mảnh trích đo địa chính số 17-2019, chỉ có 2.700 m^2 đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty, phần diện tích còn lại UBND tỉnh Đăk Nông đã giao cho UBND huyện K quản lý. Trước khi được UBND tỉnh giao đất thì phần đất hiện nay đang tranh chấp đang còn đất trống, sau đó ông L xâm chiếm và trồng cây công nghiệp.

Ngày 19/8/2005, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh Đăk Nông ban hành Quyết định số 1125 về việc thu hồi 907,2 ha đất của Lâm trường N giao cho UBND huyện K quản lý, bố trí sử dụng diện tích 16,3 ha, còn lại 890,9 ha giao cho Công ty TNHH B thể để thực hiện dự án trồng rừng nguyên liệu giấy. Việc khởi kiện giữa ông L với ông T thì Công ty không có yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc V - Giám đốc Công ty TNHH B trình bày:

Trong số diện tích đất ông L chuyển nhượng cho ông T thì có 23.315,8 m^2 đất thuộc quyền quản lý của Công ty được UBND tỉnh Đăk Nông cho thuê theo Quyết định số 1126/QĐ-CTUBND, ngày 19/8/2005 để Công ty thực hiện dự án trồng rừng. Quá trình quản lý đã bị một số hộ dân xâm chiếm trồng cây công nghiệp và sang nhượng cho nhau. Công ty đã có văn bản báo cáo UBND huyện K và UBND tỉnh Đăk Nông, sau này nếu có tranh chấp với các hộ dân thì Công ty sẽ khởi kiện bằng vụ án khác và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 15-11-2019, Tòa án nhân dân huyện Krông Nô quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 giữa ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Danh L phải trả cho ông Nguyễn Trí T số tiền 2.454.108.000 đồng *(Hai tỷ bốn trăm năm mươi tư triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng).*

3. Buộc ông Nguyễn Trí T phải trả lại cho ông Nguyễn Danh L toàn bộ tài sản trên đất (cụ thể như kết qủa xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2019).

4. Về quyền sử dụng đất: Tạm giao cho ông Nguyễn Danh L được quyền quản lý và sử dụng diện tích 116.769,3m^2 đất. Gồm các thửa đất như sau :

Thửa đất số 01 (TĐ28 -2019):

- Phía đông giáp bà Hương từ điểm 62 đến điểm 74, cạnh dài 441.31m;

- Phía tây giáp đất ông An từ điểm 01 đến điểm 46, cạnh dài 1126,25m;
- Phía nam giáp đất bà Huế từ điểm 74 đến điểm 01, cạnh dài 864,79m;
- Phía bắc giáp đường đất từ điểm 46 đến điểm 61, cạnh dài 219,37m.

Tổng diện tích: 86.540,2 m^2

Thửa đất số 02 (TĐ28 -2019):

- Phía đông giáp đường đất từ điểm 02 đến điểm 03, cạnh dài 30.68m;
- Phía tây giáp đất ông Lâm từ điểm 05 đến điểm 07, cạnh dài 88.08m;
- Phía nam giáp đất bà Hương từ điểm 07 đến điểm 02, cạnh dài 135,00m;
- Phía bắc giáp đất bà Hương từ điểm 03 đến điểm 05, cạnh dài 86.46m.

Tổng diện tích: 4.213,3 m^2

Thửa đất số 04 (TĐ 17-2019):

- Phía đông giáp suối từ điểm 03 đến điểm 15, cạnh dài 201.17m;
- Phía tây giáp suối từ điểm 01 đến điểm 22, cạnh dài 196.22m;
- Phía nam giáp suối từ điểm 15 đến điểm 22, cạnh dài 154.02;
- Phía bắc giáp đường đất từ điểm 01 đến điểm 03, cạnh dài 107.28m.

Tổng diện tích: 26015,8 m^2.

Tổng 03 thửa đất có diện tích là: 116.769,3m^2

5. Buộc ông Nguyễn Trí T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T số tiền 570.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Danh L có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Trí T có đơn kháng toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do sau:

- Việc sang nhượng đất và tài sản trên đất là do bị ông L lừa dối lấn chiếm đất của Công ty N và Công ty B để bán cho ông là bất hợp pháp, nên toàn bộ lỗi thuộc về ông L, nên ông L phải 100%, cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu 50% thiệt hại là không đúng.

- Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu 26.800.000 đồng là không đúng, ông T không phải chịu án phí theo giá ngạch.

- Đề nghị xem xét huỷ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vì lý do không chính đáng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xin sửa yêu cầu kháng cáo vì trong đơn kháng cáo nguyên đơn yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm nay xin được sửa lại đề nghị xem xét lại chỉ chấp nhận trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 1.750.000.000 đồng, không chấp nhận bồi thường số tiền 704.107.500 đồng; bị đơn giữa nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày như trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến với các nội dung:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T. Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Diện tích đất 116.769,3m^2 ông L chuyển nhượng cho ông T theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2019 gồm 03 thửa cụ thể: Thửa đất số 01 diện tích: 86.540,2 m^2 *(TĐ28-2019)*; Thửa đất số 02 diện tích: 4.213,3 m^2 *(TĐ28-2019)*; Thửa đất số 04 diện tích: 26.015,8 m^2 *(TĐ 17-2019)*. Đất toạ lạc tại Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Tại văn bản số 1512/UBND-TNMT ngày 12/9/2019 của Uỷ ban nhân dân huyện K xác định: Thửa đất đang tranh chấp được đo đạc theo mảnh trích đo địa chính số 17-2019 thuộc khoảnh 7, tiểu khu 1238 thì có khoảng 2.700m^2 do Công ty TNHH MTV N đang quản lý, diện tích còn lại 23.315,8m^2 UBND tỉnh Đăk Nông đã thu hồi bàn giao cho UBND huyện quản lý theo Quyết định số 1125/QĐ-CTUBND, ngày 19/8/2005 về việc thu hồi đất của Công ty N, cùng ngày 19/8/2005, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1126/QĐ-CTUBND về việc giao đất cho Công ty TNHH B thuê đất để thực hiện dự án trồng rừng nguyên liệu kết hợp khoanh nuôi bảo vệ rừng tại huyện K.

Tại biên bản xác minh ngày 10/6/2019, Phòng Tài nguyên môi trường huyện K xác nhận: Đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ trích đo TĐ28-2019 có diện tích 86.540,2m^2 Uỷ ban nhân dân tỉnh Đăk Nông đã giao cho Công ty TNHH MTV N quản lý để thực hiện dự án trồng rừng.

Như vậy, diện tích đất ông L chuyển nhượng cho ông T có nguồn gốc do UBND tỉnh Đăk Nông giao Công ty TNHH B thuê đất để thực hiện dự án trồng rừng nguyên liệu kết hợp khoanh nuôi bảo vệ rừng tại huyện K và Công ty TNHH MTV N quản lý để thực hiện dự án trồng rừng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T lập ngày 12/12/2017 đã vi phạm cả về hình thức và nội dung, cụ thể pháp luật quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền; phải có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất; phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính quy định tại các Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2]. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi hỗn hợp, bởi vì các bên đương sự phải biết được các điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng như đã phân tích ở trên. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy cọc tiền mua rẫy cao su, không có công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, đất chưa có GCNQSDĐ nhưng các bên vẫn tiến hành giao kết và thực hiện. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu và mức độ lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là có căn cứ.

Kết quả định giá đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị 4.611.014.476 đồng, giá tại thời điểm chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng, cấp sơ thẩm tính số tiền ông T đã trả cho ông L là 1.750.000.000 đồng tương đương với 86,6% giá trị hợp đồng để tính giá trị thiệt hại thực tế buộc các bên phải chịu theo mức độ lỗi là có căn cứ phù hợp pháp luật.

[3]. Ông T kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu 26.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Xét thấy, trong vụ án này cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T buộc ông Nguyễn Trí T phải trả cho ông Q, bà T 570.000.000 đồng tiền đặt cọc. Do đó, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Q, bà T là đúng pháp luật.

[4]. Đối với nội dung ông T kháng cáo yêu cầu huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/3/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Nô. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T đã không tuân thủ đúng các điều kiện chuyển nhượng và có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu thì không làm phát sinh thay đổi, chấm dút quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Vì vậy, ông T không được khai thác đối với tài sản trên đất. Theo yêu cầu của ông L Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là có căn cứ.

[5]. Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T và ông L mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông T và ông L đã nộp.

Vì các lẽ trên :

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Danh L, ông Nguyễn Trí T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST, ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 38, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2014; Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2017 giữa ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T bị vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Danh L phải trả cho ông Nguyễn Trí T số tiền 2.454.108.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm năm mươi tư triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Trí T phải trả lại cho ông Nguyễn Danh L toàn bộ tài sản trên đất (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2019) gồm:

** Về công trình xây dựng trên đất*:

+ Một căn nhà xây tạm diện tích 30m^2, xây dựng năm 2011.

+ Một nhà gỗ diện tích 12m^2, xây dựng năm 2005.

+ Một bể nước diện tích 06m^2, xây dựng năm 2011.

+ Một giếng đào đường kính 1.2 mét, sâu 15 mét, đào năm 2005.

** Về cây trồng trên đất:*

Cao su kinh doanh năm thứ nhất loại A 3.561 cây;
Cao su kinh doanh năm thứ hai loại B 264 cây.
Cao su kinh doanh năm thứ nhất loại B 863 cây;
Cao su kinh doanh năm thứ nhất loại C 431 cây.
Cà phê kinh doanh năm thứ hai loại A 348 cây;
Cà phê kinh doanh năm thứ hai loại B 122 cây.

4. Về quyền sử dụng đất: Tạm giao cho ông Nguyễn Danh L được quyền quản lý và sử dụng diện tích 116.769, 3m^2 đất. Gồm các thửa đất như sau :

Thửa đất số 01 (TĐ28 -2019):

- Phía đông giáp bà H từ điểm 62 đến điểm 74, cạnh dài 441.31m;
- Phía tây giáp đất ông A từ điểm 01 đến điểm 46, cạnh dài 1126,25m;
- Phía nam giáp đất bà H từ điểm 74 đến điểm 01, cạnh dài 864,79m;
- Phía bắc giáp đường đất từ điểm 46 đến điểm 61, cạnh dài 219,37m.

Tổng diện tích: 86540,2 m^2

Thửa đất số 02 (TĐ28-2019):

- Phía đông giáp đường đất từ điểm 02 đến điểm 03, cạnh dài 30.68m;
- Phía tây giáp đất ông L từ điểm 05 đến điểm 07, cạnh dài 88.08m;
- Phía nam giáp đất bà H từ điểm 07 đến điểm 02, cạnh dài 135,00m;
- Phía bắc giáp đất bà H từ điểm 03 đến điểm 05, cạnh dài 86.46m.

Tổng diện tích: 4213,3 m^2

Thửa đất số 04 (TĐ 17-2019):

- Phía đông giáp suối từ điểm 03 đến điểm 15, cạnh dài 201.17m;
- Phía tây giáp suối từ điểm 01 đến điểm 22, cạnh dài 196.22m;
- Phía nam giáp suối từ điểm 15 đến điểm 22, cạnh dài 154.02;
- Phía bắc giáp đường đất từ điểm 01 đến điểm 03, cạnh dài 107.28m.

Tổng diện tích: 26015,8 m^2.

Tổng 03 thửa đất có diện tích là: 116769,3m^2

5. Buộc ông Nguyễn Trí T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T số tiền 570.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự

6. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 06/03/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Trí T phải nộp 12.040.000 đồng, ông T có nghĩa vụ thanh toán cho ông L số tiền 12.040.000 đồng do ông Lđã nộp tạm ứng trước.

8. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Danh Lphải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 81.082.000 đồng, tổng cộng là 81.382.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số 0003016, ngày 28/8/2018 là 41.500.000 đồng. Ông L còn phải nộp 39.882.000 đồng.

Ông Nguyễn Trí T phải nộp 26.800.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K là 14.250.000 đồng, theo biên lai số 0003070, ngày 22/10/2018.

9. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Danh L và ông Nguyễn Trí T mỗi người phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông ông L và ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001037 và số 0001038 cùng ngày 29/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người đựơc thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thu hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký tên, đóng dấu)

Phạm Thị Thông