

Bản án số: **68/2020/DS-PT**

Ngày: 12-5-2020

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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Chuyên- Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 08 đến ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2020/DSPT ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2020, giữa:

***Nguyên đơn: Ông Cao Xuân H**, sinh năm 1947

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn S**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 17, Trần Khánh Dư, phường D, quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

***Bị đơn: Ông Phạm Văn H1**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp E, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/Công ty T

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Đinh Văn T**.

Chức vụ: Phó Trưởng phòng Thanh tra – Bảo vệ T. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường Trần Văn Trà, phường K, thị xã L, tỉnh Bình Phước.

2/Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy N.

Chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện H, tỉnh Bình Phước.(Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Tân An, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3/Ông Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1975(Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đồng Xê, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước.

4/Bà Nguyễn Thảo T, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đồng Xê, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đồng Quang Th(Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Chợ, xã N, huyện H, tỉnh Bình Phước.

5/Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Tr, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp E, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước.

6/Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương

Người kháng cáo:Nguyên đơn ông Cao Xuân H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo T.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 02 năm 2013 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Cao Xuân Htrình bày:

Ngày 26 tháng 7 năm 2011, ông Phạm Văn H1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao Xuân H một thửa đất có diện tích 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng); Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Theo lời trình bày của ông Phạm Văn H1 thì thửa đất trên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận kinh tế trang trại cho ông Phạm Văn H1 và ông H1 được toàn quyền chuyển nhượng cho ông Cao Xuân H nên ông Cao Xuân H đã đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng, ông Phạm Văn H1 có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Ông Cao Xuân H đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là đã thanh toán đúng và đầy đủ cho ông Phạm Văn H1 số tiền 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng), ông Phạm Văn H1 vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là lo các thủ tục giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H theo đúng quy định của pháp luật

Trong thời gian chờ đợi ông Phạm Văn H1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H theo đúng quy định của pháp luật thì ngày 21 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 3409/QĐ-UBND về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Cao Xuân H với số tiền phạt là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), buộc ông Cao Xuân H phải trả lại diện tích đất 40.487m², tọa lạc tại khoảnh 3, tiểu khu 387 nêu trên cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước vì cho rằng ông Cao Xuân H đã có các hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai là nhận chuyển quyền sử dụng đất không đủ điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H đối với thửa đất 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước không thực hiện được là do ông Phạm Văn H1 không có quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Ông Cao Xuân H khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 7 năm 2011, được xác lập giữa ông Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H là vô hiệu, buộc ông Phạm Văn H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân H số tiền 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng).

2. Buộc ông Phạm Văn H1 phải hoàn trả các khoản chi phí mà ông Cao Xuân H đã đầu tư trên đất gồm tiền mua cây giống, chi phí trồng trọt, chăm sóc cây cao su, tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai với tổng số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng, ông Phạm Văn H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân H số tiền 845.000.000đ (Tám trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán dứt điểm một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ông H chỉ yêu cầu ông Phạm Văn H1 đồng ý khấu trừ đi số tiền 254.000.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu đồng) mà ông Cao Xuân H đã nhận do Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước hỗ trợ, bồi thường cây cao su trồng trên đất nên ông H chỉ yêu cầu ông Phạm Văn H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân H là 591.000.000đ (Năm trăm chín mươi một triệu đồng).

Đối với việc ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B yêu cầu ông Cao Xuân H bồi thường toàn bộ số tiền thu hoạch mỳ (sắn) trồng trên đất thì ông Cao Xuân H không đồng ý.

Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

- *Quá trình giải quyết vụ bị đơn ông Phạm Văn H1 trình bày:*

Ông Phạm Văn H1 thừa nhận, ngày 26 tháng 7 năm 2011, ông Phạm Văn H1 có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Xuân H. Theo đó, ông Phạm Văn H1 có chuyển nhượng cho ông Cao Xuân H một mảnh đất có diện tích 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước. Phần diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại trồng cây cao su. Giá chuyển nhượng là 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng), ông Cao Xuân H đã giao đủ tiền cho ông Phạm Văn H1. Trên phần diện tích đất chuyển nhượng đã có trồng cây cao su năm 2009 và năm 2010 và có trồng xen canh cây mỳ (sắn) trên đất, sau khi nhận đất, ông Cao Xuân H chỉ chi phí chăm sóc, phân bón không phải trồng thêm cây cối gì khác trên đất. Chi phí trồng đầu tư xen canh cây mỳ (sắn), chăm sóc, phân bón trên đất và trị giá cây mỳ (sắn) khi thu hoạch là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng). Ông Phạm Văn H1 cho rằng, ông H1 đã sang nhượng đất cho ông Cao Xuân H bao gồm cả tài sản trên đất nên ông H1 không yêu cầu xem xét, giải quyết số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) này và không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định, định giá vấn đề này (Vì diện tích đất trồng cây mỳ (sắn) đã biến dạng, không còn giữ nguyên như trước đây).

Khi xác lập Hợp đồng thì ông Phạm Văn H1 có nói rõ cho ông Cao Xuân H biết đây là phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại và không nói là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác lập hợp đồng là do các bên tự nguyện, không ai bị ép buộc, có sự ký tên của các bên, ông H1 đã nhận đủ tiền, giao đủ diện tích đất và Giấy chứng nhận kinh tế trang trại cho ông H. Ông H chịu trách nhiệm tự mình liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, khi lập Hợp đồng thì có ông Võ Trọng Đạo là người làm chứng. Phần diện tích đất nói trên bị thu hồi và giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước thì sau này ông Phạm Văn H1 mới được biết. Đất bị thu hồi là do Nhà nước ra Quyết định thu hồi, không phải là do lỗi của ông H1 nên ông H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngoài ra, ngày 16 tháng 01 năm 2011, ông Phạm Văn H1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T phần diện tích đất 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận ông Nguyễn Hữu H2 lo toàn bộ thủ tục sang tên cho ông Phạm Văn H1. Khi ông Nguyễn Hữu H2 hoàn tất thủ tục sang tên, giao đất và sổ + Quyết định cho ông Phạm Văn H1 thì ông Phạm Văn H1 đã giao đủ tiền cho ông Nguyễn Hữu H2. Vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B tiến hành khai thác, trồng mới thêm cây cao su và trồng xen canh cây mỳ (sắn) trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng nói trên. Ngày 26 tháng 7 năm 2011, do

không có người chăm sóc và quản lý đất nên ông Phạm Văn H1 chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 40.487m² nói trên cho ông Cao Xuân H với giá là 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng, hai bên có cam kết là ông Cao Xuân H trả đủ tiền, ông Phạm Văn H1 giao đủ diện tích đất + cây cao su và toàn bộ số cây mỳ (sắn) trên đất, ông Cao Xuân H tự làm thủ tục sang tên và nộp thuế. Hai bên đã thực hiện đúng theo cam kết, ông Cao Xuân H đã trả hết tiền cho ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn H1 đã giao đất, sổ trang trại, quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân huyện H và 2.590 cây cao su cùng toàn bộ số cây mỳ (sắn) trồng trên diện tích đất nói trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập không đề ngày tháng năm và đơn yêu cầu độc lập đề ngày 16 tháng 01 năm 2018, bị đơn Phạm Văn H1 yêu cầu xem xét, giải quyết:

1. Yêu cầu ông Cao Xuân H phải bồi thường:

Toàn bộ số cây mỳ (sắn) trồng trên đất; cụ thể: 30 tấn/01ha x 4,0487ha x 3.000đồng/kg = 366.000.000đ (Ba trăm sáu mươi sáu triệu đồng); 02 năm tiền thuê đất, giá 70.000.000đồng/04ha/01năm, tổng cộng 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước phải bồi thường: Cây cao su 07 năm tuổi, số lượng là 2.590 cây x 220.000đồng/cây = 569.800.000đ (Năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng); tiền đất, giá 1.700đồng/m² x 40.487m² = 688.279.000đ (Sáu trăm tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn đồng).

3. Yêu cầu ông Nguyễn Hữu H2 phải hoàn trả cho ông Phạm Văn H1 số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) tiền gốc đã nhận và tiền lãi 0.7%/tháng là 234.981.832đ (Hai trăm ba mươi bốn triệu chín trăm tám mươi một ngàn tám trăm ba mươi hai đồng).

4. Đề nghị xác minh nguồn gốc đất và cấp sổ trang trại sai pháp luật, hành vi thu hồi áp bức của ông Lê Đăng Chung - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G cấu kết với Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước hù dọa chiếm đoạt đất của dân.

5. Xem xét hành vi gian dối, lừa đảo của ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T.

6. Xem xét lỗi giao, nhận tiền trái pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước với ông Cao Xuân H.

Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Văn H1 yêu cầu:

1. Yêu cầu ông Cao Xuân H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã xác lập ngày 26 tháng 7 năm 2011.

Chỉ yêu cầu ông Cao Xuân H phải bồi thường: Toàn bộ sản lượng mỳ (sắn) trồng trên đất năm 2011 với số tiền 315.798.000đ (Ba trăm mười triệu bảy

trăm chín mươi tám ngàn đồng). Không yêu cầu đối với số tiền thuê đất trong 2 năm là 140 triệu đồng.

- Buộc ông Nguyễn Hữu H2 phải hoàn trả cho ông Phạm Văn H1 số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) tiền gốc mà ông Nguyễn Hữu H2 đã nhận và 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) tiền lãi của số tiền gốc tương ứng với phần lỗi do ông Nguyễn Hữu H2 gây ra.

Ngoài ra, các yêu cầu khác ông H1 vẫn giữ nguyên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thanh B là vợ của ông Phạm Văn H1, bà Bằng thống nhất theo lời trình bày của ông H1 và cùng có yêu cầu như yêu cầu của ông Phạm Văn H1 tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 16 tháng 01 năm 2018.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Bằng là ông Phạm Ngọc Tr thống nhất như nội dung yêu cầu của ông H1 tại phiên tòa.

Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị D trình bày:*

Ngày 26 tháng 7 năm 2011, ông Phạm Văn H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao Xuân H (Chồng bà Hoàng Thị D) một thửa đất có diện tích 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng), hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì ngày 21 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện H đã ban hành Quyết định số 3409/QĐ-UBND về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Cao Xuân H với số tiền phạt là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), buộc ông Cao Xuân H phải trả lại diện tích đất 40.487m², tọa lạc tại khoảnh 3, tiểu khu 387 nêu trên cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước vì cho rằng ông Cao Xuân H đã có các hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai là nhận chuyển quyền sử dụng đất không đủ điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Bà Hoàng Thị D đồng ý với nội dung mà ông Cao Xuân H đã khởi kiện ông Phạm Văn H1.

Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T trình bày:*

Ngày 16 tháng 01 năm 2011, vợ chồng ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H1 phần diện tích đất khoảng 04ha với giá là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), việc chuyển nhượng thì hai bên có viết giấy tay với nhau. Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T đã giao đủ diện tích đất và cây cao su trên đất cũng như làm sổ kinh tế trang

trại mang tên ông Phạm Văn H1. Ông Nguyễn Hữu H2 và bà Nguyễn Thảo T đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ như trong Giấy sang nhượng đất lập ngày 16 tháng 01 năm 2011. Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn H1 số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) cùng với lãi suất là 234.981.832đ (Hai trăm ba mươi bốn triệu chín trăm tám mươi một ngàn tám trăm ba mươi hai đồng) thì ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T không đồng ý bởi các lý do sau:

Ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T đã đầu tư vốn để cải thiện đất như: Cày, xới đất, trồng cây cao su, phân bón, chăm sóc cho cây trong khoảng thời gian 02 năm với số tiền trên 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) ở thời điểm năm 2010.

Việc ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B tại thời điểm năm 2011 tính ra cũng chỉ bằng vốn, công chăm sóc và cây cao su trồng trên đất.

Ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ ghi trong hợp đồng.

Việc chuyển nhượng xuất phát từ nhu cầu của hai bên, ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T không vay tiền của ông Phạm Văn H1 nên không trả lãi.

Ông Phạm Văn H1 chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông Cao Xuân Hoà, thời gian, giá cả, phương thức thanh toán thì ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T không biết và không tham gia.

Ngoài ra, ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T không còn có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyễn Hữu H2 đồng ý trả lại cho ông H1 số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) đã nhận nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông, bà Trang với ông Phạm Văn H1 bị vô hiệu, nhưng ông Nguyễn Hữu H2 sẽ được nhận số tiền đền bù cây cao su đã trồng trên phần diện tích đất chuyển nhượng theo biên bản kiểm tra, áp giá đền bù. Ông Nguyễn Hữu H2 và bà Nguyễn Thảo T không đồng ý việc phải hoàn trả cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B số tiền lãi là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) tương ứng với phần lỗi do ông Nguyễn Hữu H2, và bà Nguyễn Thảo T gây ra.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H là ông Lê Ngọc Thiên trình bày:

Căn cứ Quyết định số 51/2005/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc ban hành quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại trên địa bàn tỉnh.

Mục đích: Nhằm quản lý, khuyến khích, tạo điều kiện và có những chính sách hỗ trợ phát triển cho tập thể, hộ gia đình, cá nhân có điều kiện phát triển

kinh tế trang trại, góp phần phát triển kinh tế trang trại tại địa phương. Thực hiện Quyết định này, ngày 21 tháng 01 năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện H đã ban hành Quyết định số 208/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại cho hộ ông Phạm Văn H1 với các nội dung như sau:

Quy mô diện tích: 40.487m²;

Loại hình sản xuất kinh doanh: Trồng cao su;

Địa điểm: ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Thời hạn cấp là 05 năm (2011 - 2015).

Năm 2012, sau khi rà soát, kiểm tra, đánh giá hiệu quả các trang trại trên địa bàn huyện, Ủy ban nhân dân huyện H phát hiện Giấy chứng nhận kinh tế trang trại đã cấp cho ông Phạm Văn H1 có nguồn gốc là đất xâm canh, lấn chiếm đất của Ban quản lý rừng kinh tế Tân Lập - Nay là Nông Lâm trường Tân Lập thuộc Công ty T Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện H đã ban hành Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2012 về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận kinh tế trang trại số 208/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2011. Quyết định thu hồi đã được gửi cho Ủy ban nhân dân xã G và ông Phạm Văn H1 biết để thực hiện.

Qua xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại của ông Phạm Văn H1, Ủy ban nhân dân huyện H nhận thấy: Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất của ông Phạm Văn H1 gửi Ủy ban nhân dân xã G là chưa trung thực. Bảng kê khai thu nhập không chính xác. Ủy ban nhân dân xã G đã thiếu kiểm tra, xác minh. Xác nhận không đúng thu nhập và nguồn gốc diện tích thửa đất ông Phạm Văn H1 sử dụng trong Giấy chứng nhận kinh tế trang trại. Diện tích đất ông Phạm Văn H1 đề nghị cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại là đất xâm canh, lấn chiếm trái phép tại khoảnh 3, tiểu khu 387 của Ban quản lý rừng kinh tế Tân Lập - Nay là Nông Lâm trường Tân Lập thuộc Công ty T

Việc mua, bán, chuyển nhượng tranh trại giữa ông Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H là không đúng theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện H ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Cao Xuân H về hành vi chuyển nhượng đất do không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng và thu hồi Giấy chứng nhận kinh tế trang trại số 208/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2011 cấp cho ông Phạm Văn H1 là đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, thu nhập trang trại không đạt chuẩn theo quy định tại mục I khoản a Điều 2 của Quyết định số 51/2005/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về ban hành quy định về trình tự thủ tục cấp và thu hồi Giấy chứng nhận kinh tế trang trại trên địa bàn tỉnh.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến đối với vụ án nói trên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện H ủy quyền cho ông Lê Duy N - Phó trưởng Phòng Nông nghiệp và phát triển Nông Thôn huyện H tham gia giải quyết vụ án (Văn bản ủy quyền số 32/GUQ-UBND). Tại Văn bản đề ngày 23 tháng 11 năm 2017, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H vẫn giữ nguyên quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện H như văn bản đề ngày 01 tháng 3 năm 2017.

Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

- Tại văn bản đề ngày 06 tháng 02 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty A trình bày:

Ngày 25 tháng 12 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện H ra Quyết định số 4627/QĐ-UBND về việc áp dụng biện pháp cưỡng chế để thi hành Quyết định số 4091/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H.

Tại Điều 1, áp dụng biện pháp cưỡng chế để thi hành Quyết định số 4091/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện đối với ông Cao Xuân H, sinh năm 1947; nghề nghiệp: làm rẫy; CMND số 280913785 do Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 13 tháng 11 năm 2003; ngụ tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Tại điểm 2 Điều 1, áp dụng biện pháp cưỡng chế chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất để thu hồi 4.3ha đất tại khoảnh 3, tiểu khu 387 Nông Lâm trường Tân Lập, thuộc Công ty A quản lý, trên địa giới hành chính xã G mà ông Cao Xuân H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái phép.

Tại điểm 4 Điều 1; thời gian thực hiện việc cưỡng chế hoàn tất trước ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Tại điểm 6 Điều 1; diện tích đất nêu trên sau khi cưỡng chế thu hồi bàn giao lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước chăm sóc và sử dụng

Ngày 26 tháng 11 năm 2013, ông Cao Xuân H làm đơn tự nguyện trả lại đất và cây cao su cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước chăm sóc và sử dụng.

Trong đơn ông Cao Xuân H cũng đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H và Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước xem xét, hỗ trợ kinh phí đã đầu tư trên đất.

Căn cứ đơn xin tình nguyện trả lại đất và cây trồng trên đất, ngày 28 tháng 11 năm 2013, đại diện ban chỉ đạo thu hồi đất huyện H, đại diện Ủy ban nhân dân xã G, đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước và hộ dân tự nguyện trả lại đất và cây trồng là ông Cao Xuân H làm biên bản bàn giao 4,3ha đất và 1926 cây cao su trồng năm 2010 tại khoảnh 3, tiểu khu

387 Nông Lâm trường Tân Lập, thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước thuộc địa giới xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ biên bản bàn giao đất giữa đại diện ban chỉ đạo thu hồi đất huyện H, đại diện Ủy ban nhân dân xã G, đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước và hộ dân tự nguyện trả lại đất và cây trồng là ông Cao Xuân H; ngày 04 tháng 12 năm 2013, Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước lập tờ trình số 56/TTr-CSBP về việc xin chủ trương tỉnh ủy hỗ trợ cây trồng trên đất với các hộ dân đã tự nguyện, tự giác làm đơn trả lại đất và cây trồng trên đất cho Công ty quản lý.

Ngày 06 tháng 12 năm 2013, Tỉnh ủy có Công văn số 1772-CV/TU về việc thuận chủ trương hỗ trợ cây trồng trên đất đối với 03 hộ dân tự nguyện làm đơn trả lại đất. Đơn giá cây trồng hỗ trợ bồi thường sẽ được áp dụng theo quyết định số 68/2011/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Công văn thuận Chủ trương của Tỉnh ủy Bình Phước hỗ trợ cây trồng trên đất đối với 03 hộ dân tự nguyện làm đơn trả lại đất ngày 13 tháng 12 năm 2013, Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước có quyết định số 52/QĐ-CSBP về việc phê duyệt chi phí hỗ trợ đối với cây trồng trên diện tích đất xâm canh, lấn chiếm tại Nông Lâm trường Tân Lập - Công ty A đối với hộ ông Cao Xuân H là 254.232.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng). Ngày 19 tháng 12 năm 2013, ông Cao Xuân H đã nhận đủ số tiền trên.

Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước bồi thường toàn bộ cây cao su 07 năm tuổi trồng trên đất gồm 2590 cây x 220.000đồng + giá đất 1.700đồng/m², Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Bình Phước không đồng ý bồi thường. Theo Quyết định cưỡng chế ngày 25 tháng 12 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện H ra Quyết định số 4091/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H thì cây cao su của hộ ông Cao Xuân H không được bồi thường, đến khi ông Cao Xuân H tự nguyện trả lại đất và cây trồng trên đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước quản lý và sử dụng lúc đó Công ty đã hỗ trợ số tiền theo chủ trương của tỉnh ủy là 254.232.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng), ông Cao Xuân H đã nhận đủ, Công ty không hỗ trợ thêm nữa. Ủy ban nhân dân huyện H ra Quyết định thu hồi và giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước quản lý, sử dụng nên Công ty không bồi thường .

Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

[1]Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Cao Xuân H và bà Hoàng Thị D; chấp nhận một phần phản tố của ông Phạm Văn H1 và một phần yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Thanh B.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H ngày 26 tháng 7 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Cao Xuân Hoà, bà Hoàng Thị D số tiền 795.000.000đ (Bảy trăm chín mươi lăm triệu đồng), khấu trừ 254.232.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng) chi phí hỗ trợ đối với cây trồng mà ông Cao Xuân Hoà đã nhận từ Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước và 175.162.755 (Một trăm bảy mươi lăm triệu một trăm sáu mươi hai ngàn bảy trăm năm mươi lăm đồng) tiền thu hoạch mỳ (sắn) năm 2011 mà ông Cao Xuân Hoà đang giữ; số tiền còn lại ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Cao Xuân H, bà Hoàng Thị D là 365.601.245đ (Ba trăm sáu mươi lăm triệu sáu trăm lẻ một ngàn hai trăm bốn mươi lăm đồng).

Bác yêu cầu của ông Cao Xuân Hoà về việc không đồng ý bồi thường tiền thu hoạch mỳ (sắn) năm 2011 cho ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B.

Bác yêu cầu của ông Cao Xuân H về việc yêu cầu ông Phạm Văn H1 phải bồi thường một phần chi phí mà ông Cao Xuân H đã đầu tư trên đất gồm tiền mua cây giống, chi phí trồng trọt, chăm sóc cây cao su, tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai với số tiền là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

[2]Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B; chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T và ông Phạm Văn H1 ngày 16 tháng 01 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), khấu trừ giá trị của 1.926 cây cao su trồng năm 2010 mà ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T là 173.340.000đ (Một trăm bảy mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng); số tiền còn lại mà ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị

Thanh B là 226.660.000đ (Hai trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ngàn đồng).

Bác yêu cầu của ông Phạm Văn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu H2 có nghĩa vụ hoàn trả tiền lãi là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) tương ứng với phần lỗi do ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T gây ra.

[3]Bác yêu cầu của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước bồi thường giá trị cây cao su là 569.800.000đ (Năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng) và giá trị quyền sử dụng đất 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước là 688.279.000đ (Sáu trăm tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn đồng)

[4]Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[5]Không xem xét, giải quyết yêu cầu đề nghị xác minh nguồn gốc đất và cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại sai pháp luật; Không xem xét, giải quyết hành vi thu hồi áp bức của ông Lê Đăng Chung - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G cấu kết với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Bình Phước hù dọa chiếm đoạt đất của dân; không xem xét, giải quyết thành vi gian dối, lừa đảo của ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T; không xem xét, giải quyết lỗi giao, nhận tiền trái pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Bình Phước với ông Cao Xuân H.

[6] Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B về việc yêu cầu ông Cao Xuân H phải bồi thường 02 năm tiền thuê đất và một phần tiền mỳ (sắn) thu hoạch năm 2011; một phần yêu cầu ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T hoàn trả tiền lãi.

[7]Trường hợp ông Nguyễn Hữu H2 trình bày phần diện tích đất 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng lại từ một người khác nhưng không cung cấp họ tên, địa chỉ, chứng cứ để chứng minh và không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định phần án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 09/8/2019, Nguyên đơn ông Cao Xuân H kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 03/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo T kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1 đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T và ông Phạm Văn H1 ngày 16 tháng 01 năm 2011 vô hiệu và buộc ông Nguyễn

Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B là 226.660.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Xuân H đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành định giá cây mì (sắn) mà ông H thu hoạch trên diện tích đất tranh chấp; xem xét công sức và chi phí chăm sóc cây cao su của ông H trong thời gian từ năm 2011 đến năm 2013, đồng thời xem xét lại hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông H1 vô hiệu để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thảo T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Hữu H2 với ông Phạm Văn H1 vì đã hết thời hiệu khởi kiện và việc chuyển nhượng giữa các bên đã chấm dứt, ông Cao Xuân H đã được bồi thường khi bị thu hồi đất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thành lập Hội đồng định giá tài sản để định giá cây mì (sắn) theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Xuân H.

Sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử xét thấy việc trồng và thu hoạch củ mì đã thực hiện xong từ năm 2011, 2012, hiện tài sản tranh chấp không còn nên không thể tiến hành định giá củ mì tại thời điểm năm 2011, 2012 theo thủ tục định giá tài sản theo quy định. Do đó, đề nghị Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Tuy nhiên, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị HĐXX tạm dừng phiên tòa nên không phát biểu quan điểm giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 26 tháng 7 năm 2011, ông Phạm Văn H1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao Xuân H một thửa đất có diện tích 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 795.000.000đ, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Khi chuyển nhượng trên đất có cây cao su và cây mì (sắn) khoảng 01 tháng tuổi. Ông H đã thanh toán đủ cho ông H1 số tiền chuyển nhượng và nhận đất để quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến ngày 21 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 3409/QĐ-UBND về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Cao Xuân H với số tiền phạt là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), buộc ông Cao Xuân H phải trả lại diện tích đất 40.487m², tọa lạc tại khoảnh 3, tiểu khu 387 nêu trên cho Công ty T Do đó, ông

H đã khởi kiện yêu cầu ông H1 phải hoàn trả cho ông H số tiền 795.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng và một phần chi phí mà ông Cao Xuân H đã đầu tư trên đất và tiền phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai với số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng); khấu trừ đi số tiền 254.000.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu đồng) mà ông Cao Xuân H đã nhận do Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước hỗ trợ, bồi thường cây cao su trồng trên đất; ông Phạm Văn H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Xuân H là 591.000.000đ (Năm trăm chín mươi một triệu đồng). Bị đơn là ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B không đồng ý yêu cầu khởi kiện ông Cao Xuân H mà có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập buộc ông H phải bồi thường toàn bộ số mỳ (sắn) trồng trên đất năm 2011 là 315.798.000đ (Ba trăm mười lăm triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn đồng); yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Bình Phước phải bồi thường: Giá trị cây cao su là 569.800.000đ (Năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng) và tiền giá trị quyền sử dụng đất là 688.279.000đ (Sáu trăm tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn đồng).

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Xuân H về việc Tòa án không thành lập Hội đồng định giá tài sản để xác định giá trị cây mỳ là không chính xác, không phù hợp với quy định của pháp luật, HĐXX thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Cao Xuân H trình bày sản lượng mỳ ông thu hoạch được trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp 40.487m² là 55 tấn, nhưng theo ông H1 thì sản lượng mỳ thu hoạch là 30 tấn/01ha nên tổng sản lượng mỳ ông H thu hoạch trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 120 tấn, đồng thời ông H và ông H1 đều đưa ra giá củ mỳ khác nhau. Mặc dù các bên đưa ra sản lượng và giá nhưng lại không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh sản lượng cũng như giá củ mỳ thời điểm thu hoạch năm 2011, năm 2012 và cũng không chứng minh được chi phí bỏ ra để đầu tư cho việc trồng, chăm sóc, thu hoạch cây mỳ. Hơn nữa, việc trồng và thu hoạch củ mỳ đã thực hiện xong từ năm 2011, 2012, hiện tài sản tranh chấp không còn nên không thể tiến hành định giá củ mỳ tại thời điểm năm 2011, 2012 theo thủ tục định giá tài sản theo quy định. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông Cao Xuân H đối với phần này là không có căn cứ chấp nhận.

Tại Cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã có Công văn số 171/CV-TA ngày 04/5/2020 đề nghị Chi cục Thống kê huyện H cung cấp chi phí bình quân để đầu tư, chăm sóc, thu hoạch củ mỳ và giá củ mỳ tại địa bàn xã G tại thời điểm năm 2011, 2012. Theo công văn số 16 ngày 05/5/2020 của Chi cục thống kê huyện H thì về sản lượng, tiền công chăm sóc, làm cỏ, thu hoạch mỳ, tiền phân bón, tiền công lao động, tiền cày đất giống như kết quả trả lời của UBND xã G tại Công văn số 285/CV-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2018. Tuy nhiên, theo công văn số 16 ngày 05/5/2020 của Chi cục thống kê huyện H giá mỳ tươi tại thời điểm năm 2011, 2012 là từ 2.000 đồng đến 3.000đ/kg. Do giá mỳ có sự thay đổi so với kết quả xác minh của UBND xã G dẫn đến giá trị cây mỳ thay đổi theo hướng tăng thêm nhưng việc tăng thêm giá trị củ mỳ này không có lợi cho người kháng cáo là ông H và phía bị đơn ông H1 cũng không có kháng cáo về phần này nên HĐXX không xem xét đối với giá trị tăng thêm này.

[3] Xét kháng cáo của ông H về việc Tòa cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H vào ngày 26 tháng 7 năm 2011, được lập thành văn bản, nhưng không có công chứng, chứng thực, không tuân thủ đầy đủ về mặt hình thức do pháp luật quy định; tại thời điểm ông Phạm Văn H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Xuân H thì phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất mà chỉ được cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại. Hơn nữa diện tích đất này thuộc khoảnh 3, tiểu khu 387 của Ban quản lý rừng kinh tế Tân Lập - Nay là Nông Lâm trường Tân Lập thuộc Công ty TDo vi phạm về nội dung lẫn hình thức nên Tòa cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 26 tháng 7 năm 2011 giữa ông Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H là vô hiệu, đồng thời buộc ông H1 phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng 795.000.000đ cho ông H là có căn cứ, đúng quy định. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm không xác định thiệt hại và lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng là không đúng. Xét thấy, ngày 26 tháng 7 năm 2011, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng cho đến ngày ngày 28 tháng 11 năm 2013, ông H tự nguyện giao đất và tài sản trên đất là cây cao su cho Công Ty TNHH cao su Bình Phước. Tại các biên bản kiểm kê, thẩm định tài sản, biên bản bàn giao đất và tài sản năm 2012 (Bút lục 122, 142, 145) cũng như lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông Cao Xuân Hoà, ông Phạm Văn H1, đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Nguyễn Hữu H2 thì trên đất chỉ có 1.926 cây cao su được trồng năm 2010. Như vậy thời điểm ông H nhận chuyển nhượng cây cao su được 01 năm tuổi, theo Quyết định số 68/2011/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước ngày 21/12/2011 về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ về nhà, vật kiến trúc và cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước - Phụ lục 3); tổng cộng: 1.926 cây x 90.000đồng = 173.340.000đồng.

Thời điểm ông H bàn giao đất và cây cao su cho Công ty cao su Bình Phước thì cây cao su được 03 năm tuổi nên đã được Công Ty Cao su Bình Phước căn cứ vào Đơn giá cây trồng hỗ trợ bồi thường sẽ được áp dụng theo quyết định số 68/2011/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước chi phí hỗ trợ đối với hộ ông Cao Xuân H là 254.232.000đồng. Như vậy, có sự chênh lệch về giá trị tài sản tranh chấp, cụ thể là 245.232.000đồng - 173.340.000 đồng = 80.892.000 đồng, ngoài ra, ông H còn phải chịu số tiền phạt vi phạm hành chính là 3.000.000 đồng. Do đó, thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1 và ông H vô hiệu là 83.892.000 đồng.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 biết đất này là của Công ty Cao su Bình Phước nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông H, ông H khi nhận chuyển nhượng khi nhận quyền sử dụng đất biết rõ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tìm hiểu nguồn gốc đất mà vẫn tiến hành nhận chuyển nhượng của ông H1 nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu của cả hai bên là ngang nhau.

Như vậy, ông H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền nhận chuyển nhượng là 795.000.000 đồng và bồi thường số tiền thiệt hại là 41.946.000 đồng (50% của số tiền 83.829.000 đồng), khấu trừ số tiền 245.232.000 đồng ông H tự nguyện trả lại cho ông H1 cộng 175.162.755 đồng tiền thì ông H1 phải trả cho ông H tổng số tiền 416.551.245 đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông H là có căn cứ được chấp nhận một phần nên cần sửa án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo ông Cao Xuân H về việc Tòa án không xem xét công sức đầu tư, chăm sóc chăm sóc cây cao su, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng với ông Phạm Văn H1 vào ngày 26 tháng 7 năm 2011, đến ngày 28 tháng 11 năm 2013, ông H tự nguyện giao đất và tài sản trên đất là cây cao su cho Công ty cao su Bình Phước. Tại các biên bản kiểm kê, thẩm định tài sản, biên bản bản giao đất và tài sản năm 2012 (Bút lục 122, 142, 145) cũng như lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông Cao Xuân H, ông Phạm Văn H1, đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Nguyễn Hữu H2 thì trên đất chỉ có 1.926 cây cao su được trồng năm 2010. Mặc dù ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh có bỏ tiền ra mua cây giống, trồng trọt, bón phân, xịt thuốc và chăm sóc cây cao su nhưng như đã phân tích ở trên, việc hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu dẫn đến thiệt hại cho ông H nên buộc ông H1 bồi thường cho ông H số tiền 41.946.000 đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của ông H là có căn cứ được chấp nhận một phần.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thảo T về việc ông H1, bà Bằng không còn quyền khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà Trang, ông Nguyễn Hữu Hưng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Năm 2012, UBND huyện H ban hành quyết định cưỡng chế buộc ông H giao đất cho Công ty Bình Phước, ông H đã tự nguyện giao đất và tài sản trên đất và ngày 04 tháng 02 năm 2013 ông H khởi kiện ông H1, quá trình giải quyết vụ án ông H1 có trình bày nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng lại từ bà Trang và ông Nguyễn Hữu Hưng và cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 01 năm 2011 giữa ông H1 với bà Trang, ông Nguyễn Hữu Hưng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho các đương sự yêu cầu giải quyết hợp đồng này. Sau khi Tòa cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lần 1 thì ông H1 kháng cáo, tại bản án dân sự phúc thẩm số 72/2017/DSPT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã hủy bản án sơ thẩm và đề nghị xem xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H1 với bà T, ông Nguyễn Hữu H2 nên sau khi Tòa cấp sơ thẩm thụ lý lại, ông H1 đã có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này giữa các bên. Do đó, việc ông H1 bà T cho rằng năm 2018, ông H1 mới có yêu cầu này là hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả số tiền chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H1: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 16 tháng 01 năm 2011 giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T và ông Phạm Văn H1; mặc dù hợp đồng được lập thành văn bản, nhưng không có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn

Thảo T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H1 thì phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Hơn nữa diện tích đất này thuộc khoảnh 3, tiểu khu 387 của Ban quản lý rừng kinh tế Tân Lập - Nay là Nông Lâm trường Tân Lập thuộc Công ty T

Do vi phạm về nội dung lẫn hình thức nên Tòa cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 16 tháng 01 năm 2011 giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T và ông Phạm Văn H1 là vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn Hữu H2 và bà Nguyễn Thảo T phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng cho ông Phạm Văn H1 là có căn cứ, đúng quy định.

Tại thời điểm chuyển nhượng chưa được cấp Quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật thì các bên không được phép thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất này, nhưng các bên vẫn tham gia xác lập hợp đồng, việc làm cho hợp đồng này trở nên vô hiệu là do lỗi của các bên, Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nhưng không xác định thiệt hại để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ buộc ông Nguyễn Hữu H2 bà Nguyễn Thảo T trả cho ông H1 số tiền chuyển nhượng 400 triệu đồng và giá trị cây cao su thời điểm chuyển nhượng là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn H1. Tuy nhiên, ông H1 không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này nên yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Trang Thảo là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Ngoài ra, Tòa cấp sơ thẩm còn thiếu sót khi không tuyên nghĩa vụ chậm trả khi thi hành án nên cần bổ sung phần này trong bản án phúc thẩm cho phù hợp.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về số tiền ông H1 có nghĩa vụ trả cho ông H nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Ông Cao Xuân H sinh năm 1947 và bà Hoàng Thị D sinh năm 1956, đều là người cao tuổi theo quy định luật người cao tuổi và theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/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 thì Cao Xuân H, bà Hoàng Thị D được miễn tiền án phí nên bà D không phải chịu án phí sơ thẩm và ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Cao Xuân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 012117, quyển số 0242 ngày 15 tháng 4 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B phải liên đới chịu 67.371.903 đồng được khấu trừ 31.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024469, quyển số 000490 ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước, ông Phạm Văn H1, bà B còn phải nộp tiếp số tiền 36.371.903 đồng.

Ông Nguyễn Hữu H2 và bà Nguyễn Thảo T phải liên đới chịu 11.333.000 đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Trang Thảo phải chịu theo quy định.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị tạm ngừng phiên tòa là không có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo T.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Cao Xuân H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 127, 128, 134, 137, 689, 690 và 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

Nghị quyết số 326/2016/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 yêu cầu của ông Cao Xuân H và bà Hoàng Thị D; chấp nhận một phần phản tố của ông Phạm Văn H1 và một phần yêu cầu độc lập của Nguyễn Thị Thanh B.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Phạm Văn H1 và ông Cao Xuân H ngày 26 tháng 7 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Cao Xuân H, bà Hoàng Thị D tổng số tiền 416.551.245 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu năm trăm năm mươi một nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B;

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T và ông Phạm Văn H1 ngày 16 tháng 01 năm 2011 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B số tiền là 226.660.000đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ngàn đồng).

Bác yêu cầu của ông Phạm Văn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu H2 có nghĩa vụ hoàn trả tiền lãi là 220.000.000đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng) tương ứng với phần lỗi do ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T gây ra.

[3]Bác yêu cầu của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên cao su Bình Phước bồi thường giá trị cây cao su là 569.800.000đồng (Năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng) và giá trị quyền sử dụng đất 40.487m², tọa lạc tại ấp Đồng Tân, xã G, huyện H, tỉnh Bình Phước là 688.279.000 đồng (Sáu trăm tám mươi tám triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn đồng)

[4]Không xem xét, giải quyết yêu cầu đề nghị xác minh nguồn gốc đất và cấp Giấy chứng nhận kinh tế trang trại sai pháp luật; Không xem xét, giải quyết hành vi thu hồi áp bức của ông Lê Đăng Chung - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G cấu kết với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Bình Phước hù dọa chiếm đoạt đất của dân; không xem xét, giải quyết hành vi gian dối, lừa đảo của ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T; không xem xét, giải quyết lỗi giao, nhận tiền trái pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Bình Phước với ông Cao Xuân H.

[6] Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị Thanh B về việc yêu cầu ông Cao Xuân H phải bồi thường 02 năm tiền thuê đất và một phần tiền mý (sắn) thu hoạch năm 2011; một phần yêu cầu ông Nguyễn Hữu H2, bà Nguyễn Thảo T hoàn trả tiền lãi.

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 (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 năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Xuân H và bà Hoàng Thị D không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 012117, quyển số 0242 ngày 15 tháng 4 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị Thanh B phải liên đới chịu 67.371.903 đồng được khấu trừ 31.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024469, quyển số 000490 ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước, ông Phạm Văn H1, bà Bằng còn phải nộp 36.371.903đồng.

Ông Nguyễn Hữu H2 và bà Nguyễn Thảo T phải liên đới nộp 11.333.000đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Xuân H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0011135 ngày 26/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Bà Nguyễn Thảo T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0011147 ngày 05/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 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 H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Phong