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

Bản án số: 135/2018/DSPT

Ngày 17 tháng 10 năm 2018

V/v: Tranh chấp về 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 THUẬN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiệp Hòa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thiên Hương

Ông Nguyễn Văn Thanh.

- ***Thư ký phiên Tòa***: Ông Lê Hữu Trọng-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận***: Bà Phạm Thị Thanh Thủy-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện HTB bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Văn Đ**-Luật sư Công ty Luật TNHH MTV BT (Có mặt).

Địa chỉ: Số 5C TKH, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn*: 1/ Ông **Nguyễn Thanh S**, sinh năm: 1977 (Có mặt);

2/ Bà **Ngô Thị Bích V**, sinh năm 1978 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông **Võ Thành T**, sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

4. *Người làm chứng*:

- Ông **Lê Văn N**, sinh năm: 1948 (Vắng mặt);
- Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm: 1971 (Vắng mặt);
- Ông **Huỳnh Chí P**, sinh năm: 1976 (Vắng mặt);
- Bà **Võ Thị P**, sinh năm: 1964 (Vắng mặt);
- Ông **Nguyễn Đức Th**, sinh năm: 1952 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

5. *Người kháng cáo*: Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm: 1972;
Địa chỉ: Thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị*: **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 11 năm 2015, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Bà và ông Võ Thành T là vợ chồng nhưng trong cuộc sống có nhiều mâu thuẫn, không hạnh phúc. Ông T thường xuyên hành hung bà và đuổi bà đi. Do cảnh sống bất hạnh nên bà về lại nhà mẹ ruột của bà để sống vào năm 2002, đến năm 2017, bà ly hôn với ông T theo Bản án số 77/2017/HNGĐ-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện HTB. Lúc ở tại nhà mẹ thì mẹ bà có cho bà 500.000 đồng để mua đất phòng sau này ly hôn còn có đất để làm ăn. Ngày 15/02/2002, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 18.000m^2 tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận của ông Nguyễn Đức Th với giá 500.000 đồng. Do đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Đức Th có viết giấy tay để làm tin. Tứ cận diện tích đất bà nhận chuyển nhượng: Đông giáp đất ông Nguyễn Văn C; Tây giáp đất nghĩa địa; Nam giáp đất ông Trần Công Đ; Bắc giáp đất ông Nguyễn Đức Th.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì bà có trồng cây hàng năm như đậu, dưa. Năm 2006, vợ chồng bà mâu thuẫn không thể sống chung được nữa bà ra khỏi nhà để lại diện tích đất này cho ông T sản xuất. Đến năm 2015, bà phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V sử dụng đất này và có trồng cây bạch đàn khoảng vài tháng tuổi. Nên bà có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã HĐ yêu cầu giải quyết, tại buổi hòa giải ông S và bà V cho biết đã mua lại đất từ ông T vào năm 2008 với giá 33.000.000 đồng, nhưng chỉ nói miệng không đưa ra giấy tờ gì chứng minh.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 giữa ông Võ Thành T với ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V; buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V phải nhổ bỏ toàn bộ cây

trồng trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đo đạc hiện trạng 18.651,6m^2 tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận; công nhận diện tích đất đo đạc hiện trạng 18.651,6m^2 tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V trình bày*:*

Khoảng tháng 01/2008, ông Võ Thành T có đến nhà của ông bà nhờ mua dùm đám đất rẫy để lấy tiền chữa bệnh cho con và trang trải cuộc sống gia đình (là diện tích đất tranh chấp đo đạc hiện trạng 18.651,6m^2). Do ông bà biết đất này không có sổ đỏ nên có nói với ông T rằng: "Đất anh không có sổ đỏ nên tôi không mua, nếu tôi mua thì anh phải nói anh, chị, em đồng ý để anh bán xoay sở cuộc sống gia đình thì tôi mới mua". Đến ngày 27/01/2008, ông T có mời những người gồm: Nguyễn Đức Th (anh rể bà T), Huỳnh Văn T (anh ruột bà Thu), Huỳnh Chí P (cháu ruột bà T), Võ Thị P (chị ruột ông T), Lê Văn N và Lê Phương H (người hàng xóm). Những người này đã thống nhất để cho ông Võ Thành T bán diện tích đất rẫy với giá 33.000.000 đồng. Sau đó ông bà tiến hành phát dọn và trồng keo lá tràm. Cuối năm 2013, ông bà khai thác cây keo lá tràm, đến giữa năm 2014 ông bà tiến hành trồng keo lá tràm lại. Trong suốt khoảng thời gian ông bà trồng và khai thác cây keo lá tràm thì bà Huỳnh Thị T cũng có mấy lần về thăm nhà nhưng bà T không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T thì ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành T trình bày*:*

Ông là chồng của bà Huỳnh Thị T. Ông và bà Thu có 04 người con. Sau khi sinh đứa con thứ 4 chưa đầy 6 tháng thì bà T bỏ nhà đi và hơn 2 tháng sau đó về lại nhà. Ngày 17/5/2006, khi ông đi làm vườn thì bà Thu gom quần áo, sổ hộ khẩu bỏ nhà đi cho đến nay. Trong thời gian 10 năm kể từ ngày bà T đi, mình ông phải nuôi 04 đứa con nhỏ. Diện tích đất mà bà Huỳnh Thị T tranh chấp vào năm 2002 ông và bà T mua của ông Nguyễn Đức Th với giá 300.000 đồng để canh tác, chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không có giấy mua bán. Diện tích đất mà ông cùng với bà T mua không có giấy tờ hợp pháp. Năm 2008, ông bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V để lấy tiền nuôi con, trả nợ. Ông Võ Thành T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện HTB, Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định:

Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 412, Điều 688, Điều 689, Điều 690, Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật

Dân sự năm 2005; Điều 4, Điều 5, Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Khoản 1 Điều 179, Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Khoản 1, 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2008 giữa ông Võ Thành T với ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V. Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V phải nhổ bỏ toàn bộ cây trồng trên đất, để trả lại diện tích đất đo đạc hiện trạng 18.651,6m^2 tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận. Công nhận diện tích đất đo đạc hiện trạng 18.651,6m^2 tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Bà Huỳnh Thị T phải chịu 51.368.360 đồng (năm mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004410 ngày 28/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB, tỉnh Bình Thuận. Bà Huỳnh Thị T còn phải nộp 48.668.360 đồng (bốn mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị T phải chịu 3.121.000 đồng (ba triệu một trăm hai mươi mốt nghìn đồng) chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản, nhưng được trừ vào số tiền 3.121.000 đồng (ba triệu một trăm hai mươi mốt nghìn đồng) đã nộp tạm ứng chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án nhân dân huyện HTB. Bà Huỳnh Thị T đã nộp đủ chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Nguyễn Thanh S, bà Ngô Thị Bích V và ông Võ Thành T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2017, bà Huỳnh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2008 giữa ông Võ Thành T và ông Nguyễn Thanh S vô hiệu một phần, yêu cầu vợ chồng ông S phải giao trả 9.325,8m^2 đất, xem xét lại mức án phí theo quy định.

Ngày 16/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT ban hành Quyết định số 1110/KNPT-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm về án phí theo hướng nguyên đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT vẫn giữ nguyên quan điểm tại Quyết định kháng nghị số 1110/KNPT-DS, đề nghị xem xét lại mức án

phí đối với nguyên đơn. Cụ thể, bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất do ông T (là chồng bà T tại thời điểm chuyển nhượng) đã chuyển nhượng, bà T không tranh chấp quyền sử dụng đất nên việc đòi lại đất là hệ quả của việc hủy hợp đồng, thuộc trường hợp chịu án phí không có giá ngạch theo Điểm a Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu 51.398.360 đồng án phí là gây thiệt hại cho đương sự.

Bà Huỳnh Thị T vẫn giữ nguyên kháng cáo. Theo bà T, Ủy ban nhân dân huyện HTB xác nhận ông Nguyễn Đức Th lấn chiếm đất của Nhà nước rồi bán cho bà là không có căn cứ. Đất do ông Th khai hoang, trồng rừng theo chương trình PAM. Sau khi khai thác cây keo lá tràm, ngày 15/02/2002 ông Th chuyển nhượng đất cho bà. Bà nhận chuyển nhượng đất của ông Th với tư cách là cá nhân nhưng tại phiên, tòa ông Th khẳng định vợ chồng bà cùng mua nên bà không tranh chấp. Bà không bán đất cho ông S nên yêu cầu lấy lại một nửa diện tích thửa đất là 9.325,8m^2. Bà yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu thuộc trường hợp phải chịu án phí không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà chịu án phí có giá ngạch tương ứng với giá trị đất thị trường là trái pháp luật. Bà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án không đúng biểu mẫu theo Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, xác định không đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp, bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất được giao thông qua giao dịch, không tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất" và buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch là trái luật.

Về nội dung: Đất do ông Nguyễn Đức Th khai hoang hợp pháp, Ủy ban nhân dân huyện HTB xác nhận ông Th chiếm đất của Nhà nước là không có căn cứ. Việc nhận chuyển nhượng đất của bà T, ông T từ ông Th bằng giấy tay là hợp pháp nên quyền sử dụng đất 18.651,6m^2 là tài sản của bà T và ông T. Tuy nhiên, ông T đã chuyển nhượng phần đất thuộc tài sản của bà T là một nửa thửa đất khi không có ý kiến của bà T là trái luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một nửa thửa đất, yêu cầu bị đơn trả lại 9.325,8m^2 đất.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh n và bà Ngô Thị Bích V không chấp nhận kháng cáo của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Theo ông S và bà V, ông T có đề nghị ông, bà mua giúp thửa đất để có tiền chữa bệnh cho con và trang trải cuộc

sống khó khăn do bà T đã bỏ nhà đi nên vợ chồng ông đã yêu cầu phải có anh chị em của bà T, ông T làm chứng thì mới mua. Ngày 28/01/2008, anh chị em của bà T, ông T đã làm chứng việc vợ chồng ông bà mua đất. Ông, bà canh tác sau đó trồng, khai thác cây keo lá tràm, bà T có về thăm nhà nhưng không phản đối. Việc mua đất của ông, bà là hợp pháp nên ông bà không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng nghị và chấp nhận nội dung kháng cáo về án phí của nguyên đơn; các nội dung khác đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thửa đất trong hợp đồng có tranh chấp và quá trình sử dụng đất:

Thửa đất trong hợp đồng có tranh chấp có diện tích 18.651,6m^2 tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành T với vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V, buộc vợ chồng ông S nhổ bỏ cây trồng trả lại diện tích 18.651,6m^2 đất. Tại đơn kháng cáo và tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà T chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giao trả phần tài sản của mình là 9.325,8m^2 đất.

Căn cứ lời khai thống nhất của bà T, ông S, những người làm chứng gồm các ông, bà Võ Thị P, Lê Văn N, Huỳnh Chí P, Huỳnh Văn T, Nguyễn Đức Th; căn cứ "giấy biên nhận" đề ngày 15/02/2002; các tài liệu về việc trồng rừng PAM mang tên Nguyễn Đức Th do bà T xuất trình; căn cứ nội dung Công văn số 2043/SNN-CCKL ngày 27/6/2018 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh BT, có cơ sở xác định năm 1994, ông Th sử dụng đất trồng rừng theo chủ trương của Nhà nước do chương trình PAM hỗ trợ. Đến năm 2002, ông T, bà T (thời điểm đó còn là vợ chồng) tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Từ năm 2008 đến nay, vợ chồng ông S quản lý sử dụng đất trồng keo lá tràm. Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ, trên đất có 2.940 cây keo lá tràm do vợ chồng ông S trồng.

[2] Về nguồn gốc, tính pháp lý của đất tranh chấp:

Tại các Văn bản số 1553/UBND-NC ngày 27/9/2016, số 2490/UBND-NC ngày 09/11/2016, số 2195/UBND-NC ngày 30/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện HTB; Văn bản số 2043/SNN-CCKL ngày 27/6/2018 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh BT, các cơ quan này đã xác nhận tính pháp lý của thửa đất trên như sau: Năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện HTB được triển khai thực hiện dự án

trồng rừng bằng nguồn vốn tài trợ của Tổ chức lương thực thế giới (PAM 4304) nhằm hỗ trợ nông dân nghèo trồng rừng trên đất trống, đồi trọc. Từ năm 1992 đến năm 1996, Ủy ban nhân dân xã HĐ vận động các hộ dân sử dụng đất trống, đất canh tác cây ngắn ngày kém hiệu quả hiện có của gia đình để tham gia trồng rừng. Hộ ông Nguyễn Đức Th đã đăng ký trồng rừng với diện tích 02 ha vào năm 1994. Nguồn gốc đất là của hộ gia đình, Nhà nước không giao đất để trồng rừng. Hộ trồng rừng chỉ được sở hữu cây rừng do mình trồng, phải đống thuế sử dụng đất và hỗ trợ ngân sách xã. Đất thuộc phạm vi quy hoạch 03 loại rừng và do Ban quản lý rừng phòng hộ HP quản lý. Năm 2007, đất được điều chỉnh ra ngoài quy hoạch ba loại rừng (Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 13/7/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh BT). Đến năm 2012, Ủy ban nhân tỉnh BT thu hồi và giao cho Ủy ban nhân dân huyện HTB quản lý, bố trí đất sản xuất cho các hộ thiếu đất (Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh BT). Người sử dụng diện tích đất thu hồi là đất lấn chiếm do Ban quản lý rừng phòng hộ HP quản lý nên Nhà nước không bồi thường. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện HTB giao cho Ủy ban nhân dân xã HĐ quản lý để tổ chức đăng ký, lập thủ tục đề nghị giao đất. Hiện nay, đất tranh chấp không ai kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án hai cấp, bà T, vợ chồng ông S, ông T, ông Th đều không cung cấp được các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ. Những người trên cũng thừa nhận quá trình sử dụng đất họ chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Tại hồ sơ cũng không có tài liệu thể hiện Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993, năm 2003 cho ông Th, ông T, bà T. Ngoài ra, đến nay ông Th, ông T, bà T cũng không thuộc đối tượng sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 và trước ngày 01/7/2004 để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993, năm 2003.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện HTB, xác nhận của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh BT cùng nhận định trên, đủ cơ sở để xác định ông Th, bà T, ông T không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, cũng không thuộc đối tượng sử dụng đất ổn định để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai, chưa được xác lập quyền sử dụng đất theo pháp luật. Đất tranh chấp do Ban quản lý rừng phòng hộ HP và sau này là Ủy ban nhân dân xã HĐ quản lý.

[3] Về tính pháp lý của việc sử dụng đất tranh chấp:

Như nhận định tại mục 2, ông Th, ông T, bà T chưa được xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp nên không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993, đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998, năm 2001; Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì điều kiện để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là phải

có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đất chưa có giấy tờ hợp pháp. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Th sang bà T, ông T nếu có đều là trái quy định của pháp luật. Xét "giấy biên nhận" do bà T xuất trình với nội dung "Hôm nay ngày 15/02/2002…chúng tôi cùng thỏa thuận đôi bên sang nhượng miếng đất rẫy. Bên bán…bên mua là Huỳnh Thị T cùng thỏa thuận sang nhượng hồi công miếng đất rẫy, diện tích là 18.000m^2 với giá tiền là 500.000 đồng trị giá theo ngày công. Nay chúng tôi làm giấy này…".

Nội dung tài liệu trên đã thể hiện hai bên chuyển nhượng thành quả lao động trên đất là công khai phá, cải tạo đất. Bà T xác định ông Th chuyển nhượng đất cho ông Thái là không có căn cứ.

Theo lời khai thống nhất của ông T, vợ chồng ông S và những người làm chứng, từ năm 2008, ông T chuyển giao việc sử dụng đất cho vợ chồng ông S bằng "giấy sang nhượng" viết tay có nội dung ông T chuyển 1,7ha đất rẫy cho ông S. Việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông T cũng là trái quy định của pháp luật do ông T chưa được xác lập quyền sử dụng đất, đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã HĐ. Ông T chỉ nhận chuyển nhượng thành quả lao động từ ông Th nên việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ ông T sang vợ chồng ông S cũng chỉ được xem là chuyển nhượng thành quả lao động trên đất. Tại Tòa án hai cấp, ông T, bà T cùng xác nhận họ chỉ sử dụng đất trồng cây ngắn ngày, không có tài sản, cây lâu năm trên đất. Vì vậy, cũng không có cơ sở để xác định ông T bán tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông S.

Với căn cứ trên, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S là không có căn cứ.

[4] Về yêu cầu đòi đất của bà T:

Căn cứ lời khai của bà T, ông T, ông Th có cơ sở để xác định thành quả lao động trên đất là công khai phá, cải tạo, bồi bổ đất tranh chấp từ thời điểm ông T, bà T nhận chuyển nhượng của ông Th đến khi ông T chuyển giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S là tài sản của ông T, bà T.

Căn cứ lời khai của bà T, ông T; lời khai của những người làm chứng gồm: bà P, ông N, ông T là những người thân của ông T, bà T cùng lời khai của vợ chồng ông S thì sau khi nhận quyền quản lý đất từ ông Th, do mâu thuẫn vợ chồng nên bà T đã không còn sử dụng đất và đi khỏi địa phương, để lại bốn con nhỏ chưa thành niên cho ông T nuôi dưỡng. Ông T khai do con nhỏ đau ốm, hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông đã bán đất để có tiền thuốc thang, giải quyết khó khăn cuộc sống cho cha con. Lời khai của ông T được vợ chồng ông S và những người làm chứng trong "giấy sang nhượng" xác nhận nên có cơ sở. Như vậy, phần tài sản của bà T trong khối tài sản chung với ông T đã được ông T định đoạt để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình mà đúng ra bà T phải có một phần trách nhiệm. Ông T chuyển giao

quyền sử dụng đất cho ông S, bà T biết nhưng không phản đối, do đó, việc định đoạt tài sản của ông T là phù hợp pháp luật. Bà T xác định đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của bà và yêu cầu vợ chồng ông S giao trả đất là không có căn cứ.

[5] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT và kháng cáo của bà T về án phí:

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn giao trả đất. Thửa đất bà T yêu cầu giao trả đã được ông T chuyển giao quyền sử dụng cho bị đơn. Bà T xác định việc chuyển giao quyền sử dụng đất là trái luật nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng để lấy lại đất. Với yêu cầu của bà T như trên thì quan hệ pháp luật có tranh chấp chỉ là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc đòi đất chỉ là giải quyết hậu quả của hợp đồng và đương sự chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch theo Điểm a Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ngoài ra, bà T không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại nên không phải chịu án phí có giá ngạch theo Điểm b Khoản 3 Điều 17. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT và yêu cầu kháng cáo của bà T về án phí là có căn cứ.

[6] Về bản án sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm có vi phạm như nhận định tại mục 5 về án phí. Về hình thức bản án sơ thẩm không tuân thủ biểu mẫu theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Như nhận định tại mục 5, việc bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thêm quan hệ pháp luật "tranh chấp về quyền sử dụng đất" là chưa chính xác. Ngoài ra, khi áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng điều, khoản mà áp dụng cả điều luật trong khi các điểm, khoản của điều luật có các quy định khác nhau là áp dụng pháp luật không chính xác.

Với tất cả nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT, chấp nhận kháng cáo của bà T về án phí, chấp nhận lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về vi phạm hình thức của bản án sơ thẩm, xác định không đúng quan hệ pháp luật và xác định sai mức án phí. Thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên bà T không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309, Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân tỉnh BT, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị T,

Sửa bản án sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện HTB, tỉnh BT:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 388, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 412, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều 100, Khoản 1 Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1, 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của bà Huỳnh Thị T yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2008 giữa ông Võ Thành T với ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V.

Không chấp nhận khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Ngô Thị Bích V phải nhổ bỏ toàn bộ cây trồng trên đất để trả lại diện tích đất 9.325,8m^2, tọa lạc tại xóm 4, thôn 7, xã HĐ, huyện HTB, tỉnh Bình Thuận cho bà.

Về án phí: Bà Huỳnh Thị T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.700.000 đồng theo Biên lai số 0004410 ngày 28/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB. Hoàn trả cho bà T 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0014620 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HTB. Tổng số tiền tạm ứng án phí bà T được nhận lại là 2.800.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị T phải chịu 3.121.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nhưng được trừ vào số tiền 3.121.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa

án nhân dân huyện HTB. Bà T đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 17/10/2018).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BT;
- TAND huyện HTB;
- Chi Cục THADS huyện HTB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Hiệp Hòa