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

Bản án số: 20/2018/DS-PT
Ngày: 17 - 5 - 2018
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 NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Hồng
Các Thẩm phán: Ông Trương Thành Quang
Bà Ngô Thị Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 17 tháng 5 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 45/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Chị Trịnh Thị Hồng D, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn TD, xã PD, huyện TN, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Lạc Nghiệp, xã Cà Ná, huyện TN, tỉnh Ninh Thuận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P - Luật sư Văn phòng Luật sư DP, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2/. Bị đơn: Bà Trần Thị Tuyết V, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn PL, xã PT, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 05/02/2018 của Bị đơn: Ông Lê Khắc H (có mặt).

Địa chỉ: Số 09 đường Huỳnh Phước, thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Bà Trần Thanh T - Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

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

- Ông Huỳnh Hải C, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn PL, xã PT, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 05/02/2018 của ông Huỳnh Hải C: Ông Lê Khắc H (có mặt).

Địa chỉ: Số 09 đường Huỳnh Phước, thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Hải C: Bà Trần Thanh T - Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959 (có mặt).

- Anh Trịnh Công S, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn LN, xã CN, huyện TN, tỉnh Ninh Thuận.

- Chị Trịnh Thị Hồng K1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16 Lê Đại Hành, khu phố 4, phường PM, thành phố PR, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo các Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 của anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn LN, xã CN, huyện TN, tỉnh Ninh Thuận.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Bị đơn ông Huỳnh Hải C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D trình bày:

Chị là con đẻ của bà Nguyễn Thị K.

Năm 2001, hộ gia đình bà K gồm: Bà K là chủ hộ và các con là chị, anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1 cùng với ông Vương Khương A nhận chuyển nhượng của bà Vương Thị N (chị ruột của ông A) 1.882 m^2 đất ruộng thuộc Thửa đất 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận với giá 50.000.000 đồng. Sau đó hộ bà K và ông A tự thỏa thuận phần của ông A nhận chuyển nhượng của bà N là 600 m^2 đất; phần của hộ gia đình bà K nhận chuyển nhượng của bà N là 1.282 m^2 đất; mỗi bên nhận chuyển nhượng đất tự làm lại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 24/01/2001, hộ gia đình bà K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38/CN. Ngày 24/01/2003, Ủy ban nhân dân huyện NP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 cho hộ bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng một phần của Thửa 251, tờ bản đồ số 11 thị trấn D, 1.282 m^2 đất ruộng nói trên.

Ngày 19/4/2004, bà Nguyễn Thị K tự ý chuyển nhượng 1.282 m^2 đất ruộng này cho bà Trần Thị Tuyết V, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2004, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn D.

Cũng trong năm 2004, khi bà V làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, chị và bà Nguyễn Thị Thu L (là em ruột bà K) đã làm đơn khiếu nại, vì bà K chuyển nhượng thửa đất này không có sự đồng ý của chị, anh S và chị K1 là những người được quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình. Do có khiếu nại nên Ủy ban nhân dân thị trấn D đã trả lại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V và dừng việc thực hiện thủ tục sang tên thửa đất này cho đến nay.

Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K và bà Trần Thị Tuyết V;

- Buộc bà V phải trả lại cho những người có quyền sử dụng đất chung gồm bà K, chị, anh S và chị K1. Chị và những người được quyền sử dụng đất của hộ gia đình đồng ý trả lại cho bà V 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà K đã nhận của bà V.

- Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V trình bày:

Bà là vợ của ông Huỳnh Hải C.

Ngày 02/5/2003, tại nhà của vợ chồng bà ở thôn PK, xã PT, huyện NP, bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng cho vợ chồng bà 1.282 m^2 đất ruộng thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP với giá 250.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất có lập "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" do bà trực tiếp viết, có chữ ký của bà, bà K và hai người làm chứng do bà mời là ông Nguyễn Văn H, ông Đỗ D1. Vợ chồng bà đã trả đủ một lần 250.000.000 đồng cho bà K; bà K đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP và diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Trên 1.282 m^2 đất chuyển nhượng, bà K đã đổ đất nâng nền một phần diện tích, xây dựng 01 giếng nước và 02 bức tường ở hướng Bắc và hướng Tây để giữ đất.

Ngày 20/5/2003, bà mang "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 đến cho Trưởng Ban quản lý khu phố 8 xác nhận.

Ngày 19/4/2004 bà mang "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 đến Ủy ban nhân dân thị trấn D xác nhận; Cũng trong ngày 19/4/2004 bà với bà K còn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.282 m^2 đất theo mẫu có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn D, để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà. Để giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất, nên trong hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà K, bà có trồng một số cây neem trên đất, nhưng hiện nay chỉ còn sống 02 cây. Hiện trạng, ranh giới đất chuyển nhượng từ đó đến nay không thay đổi gì.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng D.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà K. Trường hợp không công nhận hợp đồng, bà yêu cầu bà

K phải trả lại cho vợ chồng bà 250.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị K trình bày:

1.282 m^2 đất ruộng thuộc một phần Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP là của bà và các con là Trịnh Thị Hồng D, Trịnh Công S, Trịnh Thị Hồng K1 nhận chuyển nhượng của bà Vương Thị N vào năm 2001.

Ngày 24/01/2003, Ủy ban nhân dân huyện NP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 cấp cho người sử dụng đất là hộ gia đình bà được quyền sử dụng thửa đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, bà đã đổ đất nâng nền một phần diện tích, xây dựng 01 giếng nước và 02 bức tường ở hướng Bắc và hướng Tây để chuyển sang mục đích sử dụng khác, nhưng bị chính quyền địa phương xử phạt không cho phép san lấp nữa.

Năm 2003, do làm ăn thua lỗ, nợ nần nên bà tự ý chuyển nhượng 1.282 m^2 đất ruộng này cho bà Trần Thị Tuyết V với giá 60.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy chuyển nhượng viết tay, nhưng thực tế bà chỉ nhận tiền chuyển nhượng đất của bà V 50.000.000 đồng. Nhưng trong Giấy chuyển nhượng viết tay, bà với bà V thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng thửa đất 250.000.000 đồng, cao hơn giá thực tế chuyển nhượng là vì khi đó bà đang nợ bà Nguyễn Thị Thu L là em ruột của bà 210.000.000 đồng, bà L đang đòi nợ và đòi bà phải cấn trừ nợ bằng thửa đất này. Khi bà L đòi cấn trừ nợ, thì bà V sẽ đưa tờ giấy mua bán đất viết tay, giá mua bán cao này ra cho bà L xem, bà L sẽ không có khả năng trả lại tiền cho bà V, để lấy lại thửa đất. Việc bà chuyển nhượng đất cho bà V, các con bà không biết. Sau đó, do nợ nần chồng chất nên bà bỏ trốn khỏi địa phương đến cuối năm 2016 mới trở về Ninh Thuận sống.

Bà xác nhận chữ ký và họ tên Nguyễn Thị K trong "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và chữ ký trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu) là của bà.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng D; Yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà V; Buộc bà V phải trả lại 1.282 m^2 đất ruộng cho hộ gia đình bà. Bà đồng ý trả lại cho bà V 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận và hoàn lại cho bà V 90.000 đồng trị giá 02 cây neem.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn, anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1 trình bày:

Các anh chị là con đẻ của bà Nguyễn Thị K.

Các anh chị xác nhận nội dung trình bày của Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D, nội dung trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K là đúng sự thật.

Các anh chị đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của chị D và đồng ý cùng với bà Nguyễn Thị K trả lại cho bà V 60.000.000 đồng mà bà K đã nhận của bà V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Bị đơn, ông Huỳnh Hải C trình bày: Ông là chồng của bà Trần Thị Tuyết V. Ông đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu của bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước đã quyết định:

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 131, 146, 705, 706, 707, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 48 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về phí, án phí Tòa án; khoản 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D đối với Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị K với bà Trần Thị Tuyết V xác lập theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu) bị vô hiệu.

Xác nhận giá chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị K với bà Trần Thị Tuyết V thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là 60.000.000 đồng.

3/. Bà Trần Thị Tuyết V phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị K và các thành viên của hộ sử dụng đất chung gồm chị Trịnh Thị Hồng D, anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1 1.282 m^2 đất thuộc một phần Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 do Ủy ban nhân dân huyện NP cấp ngày 24/01/2003). Ranh giới thửa đất: Đông giáp Quốc lộ 1A; Tây giáp mương; Nam giáp Thửa đất 252; Bắc giáp đường hẻm.

4/. Bà Trần Thị Tuyết V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 do Ủy ban nhân dân huyện NP cấp ngày 24/01/2003 mang tên hộ bà Nguyễn Thị K. Nếu bà V không hợp tác giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà K được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5/. Chị Trịnh Thị Hồng D, bà Nguyễn Thị K, anh Trịnh Công S và chị Trịnh Thị Hồng K1 phải liên đới trả lại cho bà Trần Thị Tuyết V, ông Huỳnh Hải C

60.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và khoản tiền chênh lệch giá đất tăng là 5.255.000 đồng và 90.000 đồng trị giá 02 cây neem, tổng cộng 65.345.000 đồng. Chia phần mỗi người phải trả cho bà V ông C là 16.336.250 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thỏa thuận thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng của các đương sự.

Ngày 11/10/2017, Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Bị đơn ông Huỳnh Hải C làm đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước và nộp cho Tòa án. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2004 (theo mẫu) giao kết giữa bà K với bà V. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Trường hợp các hợp đồng này vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, theo giá thị trường quyền sử dụng đất, xác định lỗi của bà K làm cho hợp đồng bị vô hiệu là 100%.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà, Thư ký Toà án và các Thẩm phán tham gia phiên toà đã chấp hành đúng các quy định về: Thụ lý xét xử phúc thẩm, chuẩn bị xét xử phúc thẩm, triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo quy định tại các Điều 285, 286, 294 Bộ luật tố tụng dân sự;

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Toà án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên toà hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ tài liệu, hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS- ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, ông C; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2004 (theo mẫu) được giao kết giữa bà K với bà V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1 vắng mặt. Anh S, chị K1 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị K tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 (BL 186).

Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt anh S, chị K1.

- **Về nội dung:** Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị K tham gia tố tụng) không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Bị đơn ông Huỳnh Hải C (ủy quyền cho ông Lê Khắc H tham gia tố tụng) không thay đổi, bổ sung, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định trong Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993 là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị K tham gia tố tụng và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng bà Trần Thị Tuyết V ông Huỳnh Hải C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Bị đơn ông Huỳnh Hải C (ủy quyền cho ông Lê Khắc H tham gia tố tụng) và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà V ông C đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng bà V ông C; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu) được giao kết giữa bà K và bà V. Trường hợp các hợp đồng này vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, xác định giá chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng, tính giá đất theo giá thị trường, xác định lỗi của bà Nguyễn Thị K làm cho hợp đồng bị vô hiệu là 100%.

Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hải C có nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu) được giao kết giữa bà K và bà V. Trường hợp các hợp đồng này bị vô hiệu, yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, xác định giá chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng, tính giá đất theo giá thị trường, xác định lỗi của bà Nguyễn Thị K làm cho hợp đồng bị vô hiệu là 100%. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Xét về quyền sử dụng 1.282 m^2 đất thuộc một phần Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP (BL 01, 02):

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2017 (BL 169) do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập, Người làm chứng bà Vương Thị N khai: Năm 2001, bà N có chuyển nhượng khoảng 1.800 m^2 đất ruộng, thuộc Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D cho bà Nguyễn Thị K, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Sau đó, bà K chuyển nhượng lại một phần cho ông Vương Khương A để ông A là garage xe. Lúc thỏa thuận mua bán ruộng, giao nhận tiền, bà N có bà K và con trai của bà K.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2018 do Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận lập (BL 349) Người làm chứng bà Vương Thị N khai: Năm 2001, khi bà chuyển nhượng Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D cho bà K có lập giấy sang nhượng viết tay. Sau đó hai bên tiếp tục đến Ủy ban nhân dân huyện NP thực hiện hoàn tất thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất 251 theo quy định pháp luật. Khi chuyển nhượng đất cho bà K, có bà K và con trai bà K, bà nghe bà K gọi S. Khi chuyển nhượng đất, bà có nghe bà K nói mua đất để mẹ con bà K ở. Khi đến Ủy ban nhân dân huyện NP để hoàn tất Hợp đồng số 38/CN ngày 24/9/2001 bà và bà K ký vào hợp đồng. Khi ký kết hợp đồng số 38/CN ngày 24/9/2001 một người con trai tên là S và một người con gái của bà K, nhưng bà không biết tên. Hai người này có ký vào Hợp đồng số 38/CN ngày 24/9/2001 hay không bà không nhớ vì thời gian ký hợp đồng này đến nay đã lâu.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20 tháng 4 năm 2017 do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập (BL 168), Người làm chứng ông Vương Khương A khai: Ông và bà Nguyễn Thị K có thỏa thuận nhận chuyển nhượng chung Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D của bà Vương Thị N, giá đất chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, trong đó: Phần của ông là 600 m^2 đất; Phần của bà K là 1.282m^2 đất. Sau đó, ông và bà K tự làm thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Tại các Bản trình bày ý kiến ngày 29/3/2017 (BL 177 đến BL 179), Nguyên đơn chị D và Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Nguyên đơn là anh S, chị K1 trình bày: Năm 1997, bà K cùng các con là chị D, anh S, chị K1 cùng góp vốn mở quán Kim Sơn ở CN. Năm 2001, do làm ăn thua lỗ nên bà K, chị D, anh S, chị K1 cùng thống nhất bán quán Kim Sơn, mượn thêm chị D 19 chỉ vàng y để nhận chuyển nhượng Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà K, chị D, anh S, chị K1 đã được Ủy ban nhân dân huyện NP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 cấp cho hộ bà K. Do bà K nợ nần nhiều, trong đó có nợ của bà Nguyễn Thị Thu L là em ruột bà K 210.000.000 đồng, nên bà K đã bỏ địa phương đi nơi khác sống, không liên lạc với gia đình. Khi biết bà V đến làm thủ tục sang tên Thửa đất số 251 chị D, anh S, chị K1 đã làm đơn khiếu nại, vì thửa đất số 251 này là đất của hộ gia đình nhưng bà K đã tự ý chuyển nhượng đất trái pháp luật. Vì vậy, chị D, anh S, chị K1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất 251 giao kết giữa bà K với bà V.

+ Tại Bản trình bày ý kiến ngày 23/12/2016 (BL 148), Bản trình bày ý kiến ngày 13/4/2017 (BL 151, 152), Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày

14/4/2017 (BL 150), Biên bản hòa giải ngày 08/9/2017 (BL 208), Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2017 (BL 246 đến BL 254), Bị đơn bà V trình bày: "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 02/5/2003" do bà V viết tay, có chữ ký của người chuyển nhượng là bà K, người nhận chuyển nhượng là bà V, chữ ký của hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn H, ông Đỗ D; diện tích đất chuyển nhượng là một phần diện tích của Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Bà đã giao đủ cho bà K 250.000.000 đồng. Bà K đã giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01573 ngày 24/01/2003 do Ủy ban nhân dân huyện NP cấp cho hộ bà K. Việc bà K và bà ghi giá chuyển nhượng thửa đất là 60.000.000 đồng trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu) là để giảm thuế.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2016 (BL 165, 166), Biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2016 (BL 163, 164), Biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2017 (BL 161, 162), Biên bản hòa giải ngày 08/9/2017 (BL 208), Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2017 (BL 246 đến BL 254), do Tòa án cấp sơ thẩm lập, bà K khai: 1.282 m^2 đất thuộc một phần Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D là của hộ gia đình bà K gồm bà K và các con là chị D, anh S, chị K1 cùng góp tiền cho bà nhận chuyển nhượng từ bà Vương Thị N vào năm 2001. Năm 2004, làm ăn thua lỗ, bà K nợ bà Nguyễn Thị Thu L là em ruột bà K 210.000.000 đồng. Do cần tiền để bỏ đi nơi khác sống, nên bà K đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V với giá 60.000.000 đồng. Khi thế chấp quyền sử đất, bà K và bà V thỏa thuận ký vào 02 hoặc 03 tờ giấy trống để bà V tự ghi thành hợp đồng chuyển nhượng đất giá cao, để bà L không có khả năng lấy thửa đất cấn trừ khoản nợ 210.000.000 đồng. Sau đó, bà K và bà V còn lập 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu ngày 19/4/2004 ghi giá chuyển nhượng đất là 60.000.000 đồng. Thực tế bà K chỉ nhận của bà V 50.000.000 đồng vì bà K cho lại bà V 10.000.000 đồng.

+ Tại Đơn xin xác nhận ngày 27/6/2012 của Nguyên đơn chị D, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã CN (BL 43) có nội dung: Bà K và các con bà K là chị D, anh S, chị K1 cùng lập, kinh doanh dịch vụ quán ăn Kim Sơn, đến năm 2002 thì sang nhượng lại cho người khác. Năm 2001, bà K bàn với các con là chị D, anh S, chị K1 cùng với bà Đinh Thị C (vợ ông Vương Khương A) nhận chuyển nhượng chung Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D của bà Vương Thị N.

+ Tại Công văn số 436/CAH ngày 15/5/2018 của Công an huyện TN (BL 359) thể hiện: Từ năm 1995 đến nay, bà Nguyễn Thị K có hộ khẩu riêng, số HSKH: 227 HKTT: LN1, CN, TN, Ninh Thuận, gồm 04 nhân khẩu: Bà K là chủ hộ; chị D, anh S, chị K1 là các thành viên trong hộ bà K.

+ Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP (BL 01, 02) thể hiện: Hộ bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng 1.282 m^2 đất thuộc một phần Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; Mục đích sử dụng: Lúa; Phần ghi thêm: Nhận chuyển nhượng tại Hợp đồng số 38/CN, ngày 24/9/2001.

+ Tại Công văn số 1391/UBND-NC ngày 15/8/2014 của Ủy ban nhân dân

huyện NP (BL 118) có nội dung: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916, số vào sổ 01573QSDĐ/80/QĐ/H/2003, Ủy ban nhân dân huyện NP cấp ngày 24/01/2003 là cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K.

+ Tại Công văn số 1112/UBND-NC ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện NP (BL 117) có nội dung: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP đã bị thất lạc.

Với các tài liệu chứng cứ nói trên; Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định 1.282 m^2 đất thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP là tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị K gồm: Bà K, chị D, anh S, chị K1 là có cơ sở và đúng quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995.

Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: "Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc tặng cho và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ"

- Xét về hình thức và nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 (BL 230):

+ "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 là bản viết tay, có chữ ký của bà K, bà V và 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn H, ông Đỗ D, có xác nhận của ông Nguyễn Ngọc L2 - Trưởng ban quản lý khu phố 8 vào ngày 20/5/2003, có xác nhận, chữ ký và đóng dấu của Ủy ban nhân dân thị trấn D vào ngày 19/4/2004 nhưng không ghi chức vụ, họ tên của người ký xác nhận. Nội dung: Bà Nguyễn Thị K thỏa thuận sang nhượng cho bà Trần Thị Tuyết V 01 lô đất có diện tích 1.282 m^2 thuộc Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, có vị trí tứ cận: Đông giáp Trạm đăng kiểm Quốc lộ 1A; Tây giáp mương; Nam giáp ruộng bà Hạn; Bắc giáp đường mòn xóm Mới Bình Quý. Hai bên cùng thỏa thuận sang nhượng vĩnh viễn, giá sang nhượng đất là 250.000.000 đồng, trả đủ 01 lần tại nhà bà V tại thôn PK, xã PT. Bà K đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V giữ.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2017 (BL 172), Biên bản đối chất ngày 15/3/2017 (BL 206) do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập, Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc L2 trình bày: Ngày 20/5/2003, ông có xác nhận vào "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003. Việc giữa các bên thỏa thuận mua bán, thuê đất hay thế chấp đất và giao nhận tiền cụ thể bao nhiêu, ông hoàn toàn không biết.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2017 do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập (BL 174, 175), Người làm chứng ông Trần Quang L1 khai: Ông làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn D từ năm 2000 đến năm 2005. Ngày 19/4/2004 ông có ký và đóng dấu của Ủy ban nhân dân thị trấn D vào "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003, theo yêu cầu của bà V ông C. Mục đích ông ký vào giấy này là để xác nhận: Ông Nguyễn Ngọc L2 làm Trưởng ban quản lý khu phố 8 là đúng. Riêng việc thỏa thuận cụ thể giữa hai bên, giá cả ra sao, quá trình thực hiện hợp đồng như thế nào, ông Lý không biết.

+ Tại Đơn kính báo ngày 08/7/2003 (BL 46); Biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 01 năm 2015 do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập (BL 87), Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu L trình bày: Bà Nguyễn Thị K là chị ruột bà. Bà K thiếu nợ bà 210.000.000 đồng. Sau đó, bà K bỏ đi khỏi địa phương vào tháng 3 năm 2004 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Thanh S, thành phố PR). Trước đó vào ngày 07/5/2003, bà làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn D để trình báo yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng Thửa đất số 251 mà bà K đã thế chấp cho bà để bảo đảm khoản nợ vay.

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 được ký kết giữa bà K và bà V bị vô hiệu về hình thức vì không được soạn thảo theo mẫu do Nhà nước quy định, chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và bị vô hiệu về nội dung, vi phạm điều cấm của pháp luật vì diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng không có sự đồng ý của chị D, anh S, chị K1 là những người được quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

- Xét hình thức, nội dung của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (BL 229): "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" không có số hợp đồng; lập tại thị trấn D ngày 19/4/2004, bà K, bà V ký tên phía dưới phần I/. Phần ghi của các bên, có nội dung: Bà K; chuyển nhượng cho bà V; Thửa đất chuyển nhượng 1.282 m^2; Loại đất lúa; Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01573 do Ủy ban nhân dân huyện NP cấp ngày 24/01/2003; Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60.000.000 đồng; Số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng; Phương thức thanh toán 01 lần; Phần II/. Phần ghi của cơ quan Nhà nước của hợp đồng có chữ ký của Chủ tịch và đóng dấu của Ủy ban nhân dân thị trấn D vào ngày 14/5/2004.

+ Tại Giấy xác nhận ngày 06/3/2017 (BL 167), ông Đàng L3 trình bày: Thời điểm năm 2004, ông là cán bộ địa chính duy nhất của Ủy ban nhân dân thị trấn D; ông được phân công tiếp nhận và xử lý hồ sơ về việc lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trình lãnh đạo xét duyệt, chuyển cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà K với bà V không bảo đảm trình tự, thủ tục quy định và có khiếu nại tranh chấp nên hồ sơ không được xem xét làm thủ thủ sang tên cho người nhận chuyển nhượng đất là bà V.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2017 do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập (BL 174, 175), Người làm chứng ông Trần Quang L1 khai: Ông thừa nhận có ký xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân thị trấn D vào "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 19/4/2004 (theo mẫu) vào ngày 14/5/2004 với tư cách thay mặt Ủy ban nhân dân thị trấn D để đảm bảo thủ tục chuyển nhượng đúng quy định, để thực hiện thủ tục sang tên. Bà V ông C và bà K lập hợp đồng này tại bộ phận địa chính, sau đó chuyển hợp đồng cho ông ký xác nhận. Ông nhớ hợp đồng này do bà V ông C cùng bà K đến Ủy ban nhân dân thị trấn D ký tên.

Xét thấy: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà K và bà V được ký kết ngày 19/4/2004, nhưng ngày 14/5/2004 mới có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn D; hợp đồng được soạn thảo theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001, không có xác nhận kết quả thẩm tra của Cơ quan địa chính cấp huyện, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện NP là vi phạm quy định tại khoản 10 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001 quy định.

Khoản 10 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001 qui định: " Điều 31 được sửa đổi, bổ sung như sau: 2. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh ...".

Quá trình thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng thửa đất giữa bà K với bà V có đơn khiếu nại của chị D, nên các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sang tên, trước bạ …).

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Hình thức của "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 chưa hoàn thành về thủ tục chuyển nhượng; Nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, vì diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng khi bà K chuyển nhượng cho bà V, không có sự đồng ý của chị D, anh S, chị K1 là những người được quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Vì vậy, "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu) được ký kết giữa bà K và bà V bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

- Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V bị vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án, bà K và bà V đều xác nhận khi chuyển nhượng thửa đất này, bà K có đưa cho bà V xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V xác nhận: Bà V có xem và đọc nội dung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà K đưa. Đủ cơ sở xác định: Bà K và bà V đều biết rõ 1.282 m^2 đất chuyển nhượng là đất cấp cho hộ gia đình bà K, mặc dù không có ý kiến của những thành viên trong hộ là chị D, anh S, chị K1 nhưng hai bên vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu của bà K, bà V là ngang nhau, mỗi bên lỗi 50% là có cơ sở và đúng pháp luật.

- Xét về giá chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V:

+ Tại "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 (BL 230) thể hiện: Bà K sang nhượng cho bà V 1.282 m^2 đất thuộc thửa đất 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D giá 250.000.000 đồng.

+ Tại Biên bản đối chất ngày 13/3/2017 (BL 207), Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 13/3/2017 (BL 173), Biên bản lấy lời khai của người làm

chứng ngày 22/3/2017 (BL 171) do Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước lập, ông Đỗ D, ông Nguyễn Văn H khai: Các ông được bà Trần Thị Tuyết V, ông Huỳnh Hải C mời làm chứng về việc bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng đất cho bà V, hai ông có ký vào giấy sang nhượng viết tay do bà V lập sẵn, còn nội dung thỏa thuận giữa bà K với bà V về số tiền và giao nhận bao nhiêu hai ông không biết, không chứng kiến.

+ Tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu; BL 229) thể hiện: Bà K sang nhượng cho bà V 1.282 m^2 đất thuộc Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D giá 60.000.000 đồng.

+ Tại Biên bản định giá tài sản ngày 15/6/2017 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập (BL 205) xác định giá đất tại thời điểm giải quyết sơ thẩm vụ án, có đơn giá là 55.000 đồng/m^2, giá trị đất là 70.510.000 đồng (cách tính: 55.000 đồng/m^2 x 1.282 m^2).

+ Tại Biên bản định giá tài sản ngày 19/4/2018 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp phúc thẩm thành lập (BL 345 - 348) xác định giá đất tranh chấp tại thời điểm giải quyết phúc thẩm vụ án có đơn giá là 74.800 đồng/m^2 (cách tính: 55.000 đồng/m^2 x 1,36); giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 91.906.760 đồng (Cách tính: 74.800 đồng/m^2 x 1.228,7 m^2).

Quá trình giả quyết vụ án, bà V trình bày giá chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003 và bà V đã trả đủ 250.000.000 đồng cho bà K. Bà K chỉ thừa nhận giá chuyển nhượng đất là 60.000.000 đồng và bà K chỉ nhận của bà V 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà K xác nhận bà K có ký vào "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003.

Xét thấy: Vào thời điểm ký giấy sang nhượng đất này, bà K có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký vào giấy sang nhượng đất, không bị ai ép buộc. Bà K không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh giá chuyển nhượng ngày 02/5/2003 là 60.000.000 đồng và bà K chỉ nhận của bà V 50.000.000 đồng. Nhưng bà K và bà V đều xác nhận sau khi ký kết "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003, hai bên đã thực hiện xong nội dung hợp đồng, cụ thể bà V đã trả đủ tiền cho bà K, bà K đã giao đất chuyển nhượng và giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng của diện tích đất chuyển nhượng cho bà V.

Đủ cơ sở xác định: Ngày 19/4/2004 (gần một năm sau), khi bà V tiến hành làm thủ tục sang tên, bà K và bà V thỏa thuận ký kết lại hợp đồng theo mẫu của Nhà nước quy định và ghi giá chuyển nhượng đất 60.000.000 đồng là để nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn; Vì vậy, giá chuyển nhượng 1.282 m^2 đất tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 02/5/2003, giữa bà K và bà V là 250.000.000 đồng chứ không phải là 60.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định;

Xét thấy: Quá trình Tòa án điều tra, xác minh thu thập chứng cứ vụ án và các đương sự đều không xác định được giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương tại thời điểm xét xử. Giá đất tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án theo Biên bản định giá ngày 15/6/2017 là 70.510.000 đồng (BL 205); Giá đất tại

giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm vụ án theo Biên bản định giá ngày 19/4/2018 là 91.906.760 đồng (BL 345 đến BL 348) đều là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định và đều thấp hơn 250.000.000 đồng theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003 được ký kết giữa bà K và bà V. Vì vậy, chỉ có cơ sở để buộc bà K phải trả lại cho vợ chồng bà V ông C 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; không có cơ sở để tính bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà V bị vô hiệu.

Với phân tích đánh giá chứng cứ nói trên; Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của vợ chồng bà V ông C về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng; Chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân huyện NP về giá chuyển nhượng đất ngày 02/5/2003 giữa bà K và bà V là 250.000.000 đồng và sửa án phí dân sự sơ thẩm; Buộc bà K phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà V ông C 250.000.000 đồng chuyển nhượng đất và hoàn lại 90.000 đồng trị giá 02 cây neem; Buộc vợ chồng bà V ông C phải trả lại cho hộ gia đình bà K, chị D, anh S, chị K1 quyền sử dụng 1.282 m^2 đất, thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP.

- Về chi phí định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm là 3.022.000 đồng. Bà K và vợ chồng bà V ông C, mỗi bên đã tự nguyện nộp đủ 1.511.000 đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K phải chịu 12.504.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm {cách tính: [(250.000.000 đồng + 90.000 đồng) x 5%]}.

- Bị đơn bà V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án, nên người kháng cáo bà V ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân huyện NP.

Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hải C.

- Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 131, 146, 705, 706, 707, 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 48 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về phí, án phí Tòa án; khoản 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D đối với Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K và bà Trần Thị Tuyết V.

Không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị K và bà Trần Thị Tuyết V.

2/. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị K và bà Trần Thị Tuyết V xác lập theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" đề ngày 02/5/2003 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 19/4/2004 (theo mẫu) bị vô hiệu.

3/. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Kim và bà Trần Thị Tuyết V xác lập theo "Giấy sang nhượng đất vĩnh viễn" ngày 02/5/2003 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 19/4/2004 (theo mẫu).

4/. Buộc vợ chồng bà Trần Thị Tuyết V ông Huỳnh Hải C phải trả lại cho Hộ gia đình bà Nguyễn Thị K và các thành viên của Hộ gia đình là chị Trịnh Thị Hồng D, anh Trịnh Công S, chị Trịnh Thị Hồng K1 1.282 m^2 đất thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K.Vị trí tứ cận:

- Đông giáp Quốc lộ 1A;
- Tây giáp mương;
- Nam giáp Thửa đất 252;
- Bắc giáp đường hẻm.

5/. Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị K 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K.

Nếu bà Trần Thị Tuyết V không trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị K 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số S 314916 ngày 24/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện NP cấp cho hộ bà Nguyễn Thị K, Hộ bà Nguyễn Thị K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6/. Buộc bà Nguyễn Thị K phải trả lại cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết V ông Huỳnh Hải C 250.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn) tiền nhận chuyển nhượng đất.

7/. Buộc bà Nguyễn Thị K phải hoàn lại cho bà Trần Thị Tuyết V, ông Huỳnh Hải C 90.000 đồng (bằng chữ: Chín mươi nghìn đồng) trị giá 02 cây neem.

8/ Bà Nguyễn Thị K được quyền sở hữu 02 cây neem trồng trên 1.282 m^2 đất thuộc một phần Thửa đất số 251, tờ bản đồ địa chính số 11 thị trấn D, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận nói trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn chị Trịnh Thị Hồng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị Trịnh Thị Hồng D 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006923 ngày 17/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn bà Trần Thị Tuyết V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K phải chịu 12.504.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Vợ chồng bà Trần Thị Tuyết V ông Huỳnh Hải C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết V ông Huỳnh Hải C 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014535 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện Ninh Phước;
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án;
- Phòng HC-TP;
- Lưu (HS-AV).

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

Trần Thị Bích Hồng