

Bản án số: 23/2017/DS-PT

Ngày 13-7-2017

V/v: Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Lập

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Được
Ông Nguyễn Đức Thành

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

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

Ngày 13 tháng 7 năm 2017 tại Phòng xét xử 01, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 42/2016/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2016/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2016/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2016, Thông báo dời lịch xét xử số 279/TA-DS ngày 26 tháng 12 năm 2016, Thông báo mở lại phiên tòa số 231/TB-TA ngày 01/6/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2017, Thông báo dời lịch xét xử số 269/TA-DS ngày 28 tháng 6 năm 2017, Thông báo dời lịch xét xử giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thụy Thùy A, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số x khu M, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1957 (Theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2016). (có mặt)

Địa chỉ: Số y đường N, phường Q, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn G – Luật sư Văn phòng luật sư H – Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận. (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn B, sinh năm 1960; (có mặt)

Bà Lê Thị C, sinh năm 1964. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Z, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị I – Luật sư Văn phòng Luật sư J – Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị D, sinh năm 1957; (có mặt)

- Ông Phạm E, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Ông Phạm E ủy quyền cho bà Phan Thị D tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2016.

Cùng địa chỉ: Số y đường N, phường Q, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Lê Bình F, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố O, phường P, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

- Ủy ban nhân dân huyện Z, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê H1 – Chủ tịch UBND huyện Z.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Q1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường UBND huyện Z. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn B và bà Lê Thị C là bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN, KHÁNG CÁO, KHÁNG NGHỊ

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn G, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị D trình bày:

Năm 2001, bà Phạm Thụy Thùy A chưa có gia đình riêng, vợ chồng bà Phan Thị D, ông Phạm E quyết định mua cho con gái một thửa đất. Khi biết vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C ở xã Y là người có quan hệ làm ăn với mình có bán một miếng đất tọa lạc tại đường vào cảng Y thuộc thôn X, xã Y, huyện U (nay là thôn L, xã Y, huyện Z), vợ chồng bà D và ông E hỏi mua thì vợ chồng ông B bà C nói giá bán là 30.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng bà D ông E đồng ý mua rồi cùng vợ chồng ông B bà C trực tiếp đến thửa đất đo đạc bằng thước dây, cụ thể bề ngang mặt đường kéo dài 14 m, bề dài kéo dài xuống sâu bên trong thửa đất là 30m, diện tích thửa đất là 420 m².

Vào ngày 16/8/2001, vợ chồng ông B bà C đến nhà ông E, bà D để làm hợp đồng sang nhượng đất. Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16/8/2001 chỉ là giấy viết tay do ông Phạm E viết, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nội dung thỏa thuận cụ thể việc vợ chồng ông B bà C có lô đất tại đường vào cảng Y đồng ý sang nhượng lại một phần cho cháu Phạm Thụy Thùy A với tổng diện tích chiều ngang mặt đường 14 m, chiều dài sâu bên trong 30m, diện tích là 420m² với số tiền 30.000.000 đồng, có vị trí tứ cận: Đông giáp

hướng cảng Y, Tây giáp hướng quốc lộ 1A, Nam giáp ngọn núi Một, Bắc giáp đất hoang. Vợ chồng ông B bà C đều ký tên vào hợp đồng, các bên giao nhận đủ số tiền tại nhà bà D ông E. Vì là mua cho A và để thuận lợi trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên vợ chồng bà D ông E nói A ký tên trong giấy sang nhượng và chứng kiến việc giao tiền cho vợ chồng ông B bà C.

Nguồn gốc thửa đất ông E bà D nhận chuyển nhượng là của ông Nguyễn Văn T1 khai hoang, sau đó cho các con ông T1 là ông Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn B1. Những người này thiếu nợ nên cần trừ đất cho vợ chồng ông B bà C.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông E bà D trồng trụ gỗ trên đất, chưa thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông E bị bệnh nặng nên bà D và cháu A phải vào thành phố Hồ Chí Minh chăm sóc. Lợi dụng điều này, vợ chồng ông B bà C đã tự ý lấy lại đất cho con rể là Lê Bình F để ông F làm giả giấy tờ chuyển nhượng đất ngày 05/9/2001 với ông Nguyễn Văn T1 và được UBND huyện U cấp GCNQSDĐ số AG 357754 ngày 25/10/2006. Năm 2007, khi bà D và cháu A đến UBND xã xin cấp GCNQSDĐ thì phát hiện đất trên nằm trong diện tích các thửa đất 16a, 17a, 20a tờ bản đồ số 27 xã Y đã được UBND huyện U cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Bình F. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Lê Bình F là không có thật, vì những người con của ông T1 cũng xác nhận chữ ký trong giấy sang nhượng là giả.

Nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Phan Thị D yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông B bà C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2001 giữa A và vợ chồng ông B bà C; Hủy một phần GCNQSDĐ số AG 357754 ngày 25/10/2006 do UBND huyện U cấp cho ông Lê Bình F phần diện tích đất A đã nhận chuyển nhượng ngày 16/8/2001.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C trình bày:

Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của bà Phan Thị D, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vợ chồng ông bà không biết bà Phạm Thụy Thùy A là ai, hai bên không có bất kỳ giao dịch dân sự nào. Quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng mà bà A yêu cầu Tòa án giải quyết thuộc quyền sử dụng của Lê Bình F đã được UBND huyện U cấp GCNQSDĐ ngày 25/10/2006. Nguồn gốc đất là do ông F nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 – sinh năm 1930, cư trú thôn L – xã Y.

Trước đây không nhớ rõ ngày tháng năm, vợ chồng ông bà có đề nghị ông E (cha của bà A) nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của ông F. Hai bên có ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, giấy viết tay do ông E lập sẵn và yêu cầu vợ chồng ông bà ký tên.

Vợ chồng ông bà không biết chữ nên không biết ông E viết gì, chỉ nghe ông E nói giấy này để làm căn cứ giao nhận tiền nhưng hai bên không thực hiện việc giao nhận tiền nên giao dịch không thành. Do các bên không có yêu cầu khôi phục giao dịch nêu trên, kể cả khôi phục hình thức của giao dịch nên việc bà A khởi kiện vợ chồng ông bà là không có căn cứ pháp luật.

Tờ giấy sang nhượng đất ngày 16/8/2001 vợ chồng ông bà không nhớ có ký vào hay không. Vợ chồng ông chỉ nhớ có ký vào giấy gì đó do ông E đưa cách đây khoảng hơn 10 năm nhưng không có việc nhận tiền giữa các bên. Vợ chồng ông bà không biết chữ nên không thể tự viết giấy tờ gì cả và cũng không nhận tiền của vợ chồng ông E. Đất bà A khởi kiện là đất của F còn F mua khi nào thì không biết. Vợ chồng ông bà có biết ông Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Văn H2 vì 3 người này là con của ông Nguyễn Văn T1. Vợ chồng ông bà không mua bán đất gì với những người con của ông T1, còn những người này khai có việc mua bán đất với vợ chồng ông là việc của họ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bình F trình bày:

Nguồn gốc 1.612 m² mà ông được UBND huyện U cấp GCNQSDĐ vào ngày 25/10/2006 thuộc thửa đất số 16a, 17a, 20a tờ bản đồ số 27 xã Y (cũ) là tài sản riêng của ông mua của ông Nguyễn Văn T1 vào ngày 05/9/2001 với giá khoảng 70.000.000 – 80.000.000 đồng. Việc mua bán giữa hai bên chỉ bằng giấy tay do ông T1 làm sẵn chỉ đưa ông ký phần người mua, còn người làm chứng Nguyễn Văn A1 ký lúc nào ông không biết. Giấy sang nhượng này không có xác nhận của chính quyền địa phương vì ông T1 chưa được cấp GCNQSDĐ.

Trước khi được cấp GCNQSDĐ, ông có làm đơn được UBND xã Y, huyện U (nay là huyện Z) đo đạc xác nhận và nộp thuế đầy đủ. Năm 2008 – 2009, ông có bán cho ông Trần Văn T1 một phần diện tích khoảng 500 – 600 m², hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng UBND xã Y cho biết có tranh chấp phần đất ông bán cho ông T1 nên không xác nhận hợp đồng. Sau đó ông và ông T1 có ra xã hòa giải thỏa thuận hoán đổi cho ông T1 bên phần đất không có tranh chấp.

Việc bà Phạm Thụy Thùy A có mua bán 420 m² là một phần trong diện tích 1.612 m² của ông với cha mẹ vợ ông thì ông không biết và cũng không liên quan đến ông. Việc ông H2, ông K1, ông B1 là các con của ông T1 trình bày đất này bán cho cha mẹ vợ ông thì ông không biết. Ông không đồng ý biên bản xác minh ngày 12/8/2009 do đại diện xã Y lập với ông Nguyễn Văn K1, Nguyễn Văn B1 vì ông chỉ mua đất với ông T1 và có đo đạc giao đất cụ thể. Vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu của bà A, bà D cho rằng giao dịch giữa ông và ông T1 là giả mạo và đề nghị hủy GCNQSDĐ ngày 25/10/2006 của ông là không đúng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Z trình bày:

Thửa đất 16a, 17a, 20a tờ bản đồ số 27 xã Y – huyện U nay là xã Y, huyện Z có diện tích 1.612 m² đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Bình F. Nguồn gốc đất do ông F nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 vào ngày 05/9/2001.

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông F theo đúng trình tự, thủ tục quy định gồm các bước sau: Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp (viết tay) giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Lê Bình F đề ngày 05/9/2011; Trích lục bản đồ thửa đất do ông Lê Văn T1 – Phó Chủ tịch UBND xã Y ký xác nhận; Danh sách công khai số 27/DSTB các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ do ông Lê Văn Thành ký xác nhận ngày 26/10/2005; Tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 chuyển cho ông Lê Bình F, có chữ ký ông F ngày 02/5/2006; Tờ trình về việc cấp GCNQSDĐ đất số 343/TTR-PTNMT ngày 24/10/2006 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện U do ông Hồ Trần V ký xác nhận; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất do ông F khai, ký tên ngày tháng tẩy xóa không rõ; Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 10/10/2006 của ông Lê Bình F. Việc lập hồ sơ cho ông Lê Bình F đăng ký cấp GCNQSDĐ của UBND huyện U trình tự theo đúng quy định của pháp luật (Điều 135 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004) nay là Nghị định 143 nên không đồng ý yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AG 357754 do UBND huyện U cấp ngày 25/10/2006 cho ông Lê Bình F. Vị trí các thửa đất cấp cho ông F bị lệch sang vị trí thửa đất cấp cho ông Nguyễn Văn T2 vẫn không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của các đương sự; vì thực tế các bên vẫn sử dụng đúng hiện trạng thửa đất được cấp. GCNQSDĐ không phải bị cấp chồng lấn mà là do sai về mặt kỹ thuật khi cán bộ đo vẽ trước đó; sau này UBND huyện Z sẽ chỉnh sửa lại cho phù hợp.

Tại bản án dân sự số 10/2016/DS-ST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 137; các Điều 139, 142, 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2001/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 135 Nghị định 181 năm 2004; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 Pháp lệnh án phí, lệ phí của UBNTVQH.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thụy Thùy A; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn ông Phạm E, bà Phan Thị D.

Hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2001 giữa vợ chồng ông Phạm E, bà Phan Thị D, bà Phạm Thụy Thùy A và vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C phải hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm E, bà Phan Thị D số tiền 30.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại hợp đồng 540.000.000 đồng. Tổng cộng 2 khoản là 570.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, chi phí giám định, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2016 ông Nguyễn B, bà Lê Thị C là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 10/2016/TCDS-ST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Z. Nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc buộc vợ chồng ông bà phải trả 30.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 540.000.000 đồng khi vợ chồng ông không sang nhượng đất, không nhận tiền sang nhượng.

Ngày 19/10/2016 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định kháng nghị số 04/2016/KNPT-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự số 10/2016/TCDS-ST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Z. Nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/TCDS-ST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Z, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 08/11/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 42/TBTL-TA ngày 10/11/2016.

Ngày 30/12/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 22/2016/QĐ-PT. Lý do: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn B có đơn yêu cầu định giá lại tài sản.

Ngày 20/01/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 01/2017/QDDST-DS. Lý do, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã nhận được kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản.

Ngày 01/3/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 07/2017/QĐ-PT. Lý do: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị D có đơn yêu cầu Tổ chức thẩm định giá là Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam định giá lại tài sản.

Ngày 12/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 05/2017/QDDST-DS. Lý do, Tòa án nhân dân tỉnh

Ninh Thuận đã nhận được kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam.

NHẬN ĐỊNH:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị D không rút đơn khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn B và bà Lê Thị C không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận không rút kháng nghị nhưng thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị số 04/2016/KNPT-DS ngày 19/10/2016 từ hủy một phần Bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; lời trình bày và kết quả tranh luận của các đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* được quy định trong Bộ luật dân sự là có cơ sở và đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị C có nội dung:

Ông bà không bán đất, không nhận tiền chuyển nhượng đất với ông Phạm E, bà Phan Thị D, bà Phạm Thị Thùy A.

[2] Xét thấy: Các lời khai của ông Nguyễn B, bà Lê Thị C không nhất quán. Cụ thể:

Tại biên bản làm việc ngày 17/6/2009 của UBND xã Y cũng thể hiện: *“Vợ chồng ông B, bà C cho biết vào năm 2001 vợ chồng bà có sang nhượng 01 lô đất cho ông Phạm E có ghi giấy sang nhượng do ông E tự ghi rồi vợ chồng ông bà ký, vì vợ chồng ông bà không biết chữ, còn số tiền thì ông E không đưa, cách mấy ngày sau ông E báo lại là không mua, vợ chồng ông bà đòi lại giấy sang nhượng nhưng ông E báo lại là không mua nên đã xé. Còn tên A ghi trong đơn là vợ chồng ông bà không biết và cũng không gặp mặt lúc nào ...”*

Tại biên bản làm việc ngày 19/6/2009, đơn trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai ...(BL 41, 46, 95, 97, 131, 147, 148), ông Nguyễn B, bà Lê Thị C trình bày: *“Trước đây thời gian khoảng trên 10 năm (tôi không nhớ rõ ngày tháng năm nào) vợ chồng tôi có giới thiệu và đề nghị ông E là cha đẻ của bà A nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của ông F ... Sau đó hai bên có ghi nhận bằng giấy tay do ông E lập sẵn và ông E yêu cầu vợ chồng tôi ký vào. Vợ chồng tôi không biết chữ nên không biết ông E viết gì trong tờ giấy đó mà chỉ nghe ông E nói là “làm giấy này để có căn cứ nhận tiền”.*

Tuy nhiên, tại biên bản phiên tòa (BL 364), ông Nguyễn B trình bày: *“Tôi không có đất nên không có mua bán gì với vợ chồng ông E, bà D, bà A...”*.

[3] Mặt khác, tại kết luận giám định số 815/C54B ngày 22/4/2014 của Phân viện khoa học hình sự tại TP. Hồ Chí Minh về việc giám định chữ ký “B” vào

“C” tại Giấy sang nhượng ngày 16/8/2001 với các tài liệu so sánh có chữ ký của ông B và bà C thì chữ ký “C” trong giấy tay sang nhượng là của bà C còn chữ ký của ông B không giám định được vì chữ ký đơn giản không ổn định.

[4] Vì vậy, có thể khẳng định: Giữa ông B, bà C và vợ chồng ông E, bà D có việc mua bán và nhận tiền chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận có nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện VKSND tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị số 04/2016/KNPT-DS ngày 19/10/2016 từ hủy một phần Bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm.

[5] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn B có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng định giá để định giá lại thửa đất đang tranh chấp. Tại biên bản định giá tài sản số 03/2017/BBĐG ngày 19/01/2017, Hội đồng định giá xác định giá thị trường thửa đất đang tranh chấp là: 111.504.540 đồng.

[6] Ngày 13/02/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Phan Thị D có đơn đề nghị Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá là Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam định giá lại thửa đất đang tranh chấp. Tại Chứng thư thẩm định giá số 349/17/CT.SACC ngày 29/3/2017, Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam xác định giá thị trường thửa đất đang tranh chấp là 924.840.000 đồng.

Xét thấy:

[7] Tại Chứng thư thẩm định giá số 349/17/CT.SACC ngày 29/3/2017, Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam xác định giá thị trường thửa đất đang tranh chấp là 924.840.000 đồng. Tại Thuyết minh kết quả thẩm định giá kèm theo Chứng thư thẩm định giá và Biên bản phiên họp ngày 20/4/2017, Đại diện Công ty Đông Nam trình bày: Công ty áp dụng tiêu chuẩn 08 về việc tiếp cận thị trường theo Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính, cụ thể là thu thập thông tin từ người mua và người bán để xác định giá thị trường tài sản đang tranh chấp.

Theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, cụ thể là Cách tiếp cận từ thị trường Ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính:

Tại điểm a khoản 4 Mục II Tiêu chuẩn trên quy định: “a) ... Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế các giao dịch tài sản **và dựa trên bằng chứng cụ thể để chứng minh về mức giá của tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường**, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu thập thông tin trong báo cáo thẩm định giá. Tùy tình hình thực tế của tài sản mà thẩm định viên có thể thu thập các chứng cứ thị trường lựa chọn từ một trong các chỉ dẫn (hoặc trong tất cả các chỉ dẫn) sau: thông qua các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường của các thẩm định viên;

các chứng cứ được ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh,..."

Tại điểm d khoản 4 Mục II Tiêu chuẩn trên quy định: “d) Thẩm định viên phải **lưu giữ các bằng chứng**: về giá tài sản đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường; về thời điểm diễn ra giao dịch, địa điểm giao dịch, một hoặc nhiều bên tham gia giao dịch, các chứng cứ so sánh... trong Hồ sơ thẩm định giá để bảo đảm đáp ứng yêu cầu kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định giá khi cần thiết hoặc phục vụ việc xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá (nếu có phát sinh)”.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 349/17/TM.SACC ngày 29/03/2017, Thuyết minh kết quả thẩm định giá kèm theo Chứng thư, Công ty không đính kèm tài liệu nào về về giá tài sản đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường.

Mặt khác, thửa đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm), có nguồn gốc được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng năm 2001 (BL 03 – 04). Từ năm 2001 đến nay, các bên chưa thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Căn cứ Công văn số 2354/STNMT-ĐĐ ngày 09/6/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận có nội dung: “Trường hợp cá nhân, hộ gia đình chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan có thẩm quyền (điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất).

... Giá đất được dùng làm căn cứ để thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận từ ngày 01/01/2015 đến nay được quy định tại Quyết định số 106/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận, Quyết định số 16/2016/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 và Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.”

Khi xác định giá tài sản là thửa đất đang tranh chấp, Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam chưa tính đến chi phí người mua đất phải bỏ ra khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất ở. Thông tin Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam thu thập từ người mua và người bán không thể hiện rõ thu thập giá đối với đất nông nghiệp. Ngoài ra, như đã phân tích, Công ty không đính kèm tài liệu nào về thông tin thửa đất được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường đối loại đất đang tranh chấp (đất nông nghiệp).

Do đó, mức giá Công ty Đông Nam xác định là 924.840.000 đồng tại Chứng thư không có cơ sở chấp nhận.

[8] Hội đồng định giá tài sản căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/3/2017 đối với thửa đất trồng cây hàng năm cách thửa đất đang tranh chấp

100m để xác định giá thị trường thửa đất đang tranh chấp là 111.504.540 đồng. Xét thấy: Hội đồng định giá tài sản căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công đối với cùng loại đất trên thị trường phù hợp với quy định tại Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức giá này.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thành lập Hội đồng định giá là thành viên của các cơ quan chuyên môn và đề nghị Tổ chức thẩm định giá độc lập định giá tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi kháng nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa.

Về xác định mức độ lỗi của các bên:

Tại các Biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa sơ thẩm và tại đơn kháng cáo, nguyên đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị C thừa nhận không có đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông Phạm E, bà Phan Thị D. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm E, bà Phan Thị D, bà Phạm Thị Thùy A, ông B bà C không có đất. Thực tế từ năm 2007, khi ông Lê Bình F được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đang tranh chấp và cho đến nay, ông B bà C vẫn thừa nhận thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Lê Bình F. Tuy nhiên, ông Phạm E, bà Phan Thị D nhận chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn B, bà Lê Thị C khi ông B, bà C chưa được cấp GCNQSDĐ, chưa tìm hiểu thông tin thửa đất nên cũng phải chịu một phần lỗi.

Xét thấy, việc tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn B, bà Lê Thị C phải chịu 2/3 lỗi, ông Phạm E, bà Phan Thị D chịu 1/3 lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Giá trị thiệt hại: 111.504.540 đồng - 30.000.000 đồng = 81.504.540 đồng.

Ông Nguyễn B, bà Lê Thị C phải chịu 2/3 phần lỗi tương ứng: 81.504.540 x 2/3 = 54.336.360 đồng.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra:

Ông Nguyễn B, bà Lê Thị C phải hoàn trả cho ông Phạm E, bà Phan Thị D 30.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 54.336.360 đồng. Tổng cộng: 84.336.360 đồng.

Do bị đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị C kháng cáo ông bà không có đất, không chuyển nhượng đất với bà Phạm Thị Thùy A và không có việc nhận tiền sang nhượng đất từ ông E, bà D. Đây là yêu cầu cao hơn so với yêu cầu tính lại giá đất nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét tính lại giá trị đất đang tranh chấp thấp hơn với giá đất tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bị đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị C tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị C; Chấp nhận một phần tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn; Không chấp nhận nội dung tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát; Sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995, Khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính, Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thụy Thùy A; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn ông Phạm E, bà Phan Thị D.

Hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2001 giữa vợ chồng ông Phạm E, bà Phan Thị D, bà Phạm Thụy Thùy A và vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C phải hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm E, bà Phan Thị D số tiền 30.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 54.336.360 đồng. Tổng cộng: 84.336.360 đồng.

Về chi phí đo đạc định giá và chi phí khác:

* Chi phí tại giai đoạn xét xử sơ thẩm:

- Bà D, ông E tự nguyện chịu số tiền chi phí định giá tài sản tại giai đoạn xét xử sơ thẩm: 2.000.000 đồng và 1.250.000 đồng chi phí giám định chữ ký.

- Buộc bà Lê Thị C phải trả cho bà Phan Thị D, ông Phạm E 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) chi phí giám định chữ ký tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

* Chi phí tại giai đoạn xét xử phúc thẩm:

Bà D, ông E phải chịu chi phí định giá tài sản lần thứ nhất 1.800.000 đồng, lần thứ hai: 7.000.000 đồng. Tổng cộng: 8.800.000 đồng. Bà Phan Thị D, ông

Phạm E phải hoàn trả cho ông Nguyễn B, bà Lê Thị C 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm ngàn đồng*) chi phí định giá tài sản.

*** Về án phí:**

- Bà Phạm Thụy Thùy A phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng (*Bốn trăm ngàn đồng*). Nhưng được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 001903 ngày 09/10/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z. Bà Phạm Thụy Thùy A còn phải nộp 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Phạm E, bà Phan Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Nguyễn B, bà Lê Thị C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 4.217.000 đồng (*Bốn triệu hai trăm mười bảy đồng*).

Đối với khoản tiền phải thi hành án nói trên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành mà người phải thi hành án không nộp thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền phải thi hành.

Trong 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, 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 Z;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu HS-AV, HCTP.

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

(Đã ký)

Võ Văn Lập