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

Bản án số: 19/2018/DS-PT
Ngày 26 tháng 4 năm 2018

V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất; 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: **Ông Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: **Ông Trương Thành Quang**

Bà Ngô Thị Trang

- Thư ký phiên tòa: **Ông Nguyễn Thanh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Hồng Hiển - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2017/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2018; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thị M (Tên khác: Bá Thị X), sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Đỗ Hiền N1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Luật D, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị B, sinh năm 1944

Địa chỉ: Khu phố A, phường M1, thành phố R, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B là bà Nguyễn Thị Hà T1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu phố Z, phường M1, thành phố R, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Ban Quản lý Rừng phòng hộ ven biển Q

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc H1

Địa chỉ: Thôn L, xã K, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Danh Văn T2, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

- Ông Bá Văn S, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

- Ông Bá Văn T3, sinh năm 1972

Địa chỉ: Thôn G, thị trấn O, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Bá Văn T4, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn O, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông Bá Văn S, Bá Văn T3, Bá Văn T4 là bà Thị M (Bá Thị X).

4. Người làm chứng:

- Ông Đàng Năng C, sinh năm 1953;
- Ông Châu C1, sinh năm 1954;
- Ông Kiều S1, sinh năm 1953;
- Ông Kiều Quang V1, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, nội dung lời khai, bà Thị M (Bá Thị X) trình bày:

Diện tích đất 44.232m^2 thửa số 09, 17 (tách từ thửa số 4) tờ bản đồ số 68 (bổ sung) tục danh gọi Đất Động Bò, tọa lạc tại thôn Đ, xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận do cha, mẹ của bà M để lại, chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Cha, mẹ bà M là ông Bá T5, bà Từ Thị M2.

Năm 2000, một nhóm người đến đặt vấn đề với ông Bá T5 để trồng cây Phi lao, cây Neem chống xòi mòn đất. Bà M không rõ nhóm người này gồm những ai. Ông Đàng Năng C đưa cho ông Bá T5 500.000đ và nói khi nào trồng cây sẽ đưa thêm tiền.

Năm 2001, cây Neem được trồng trên đất.

Năm 2011, toàn bộ diện tích đất thuộc dự án khai thác Titan nên UBND xã H công bố danh sách những hộ dân có đất nhưng không có tên của bà M đối với đất thuộc quyền sử dụng của bà M. Bà M thuê máy ủi san đất thì bà Nguyễn Thị Hà T1 cho rằng đất của mẹ bà T1 tên Phạm Thị B đã mua của các ông Đàng Năng C, Châu C1, Kiều S1 trú tại thôn T theo giấy sang nhượng được UBND xã xác nhận ngày 17/02/2000. Giấy sang nhượng có chữ ký của bà M, của ông Bá T5, Danh Văn T2 (chồng bà M), Danh Văn N2 (con bà M); diện tích sang nhượng 5,5ha. Bà M cho rằng giấy sang nhượng giả tạo nhưng không yêu cầu giám định vì không có tài liệu chứa đựng chữ ký gốc.

Bà Thị M (Bá Thị X) yêu cầu bà Phạm Thị B nhổ toàn bộ cây trồng và trả lại đất; Không chấp nhận hoàn trả giá trị cây trồng, công bảo vệ đất, bồi thường hợp đồng 125.000.000đ/ha theo yêu cầu của bà B. Bà M thống nhất giá do Hội đồng định giá xác định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M xác định nhóm người thỏa thuận trồng rừng do

ông Đàng Năng C thỏa thuận giá, giao tiền cho cha bà M; Ông C chăm sóc cây trồng từ năm 2001 cho đến nay; Ông C là người môi giới đất.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B là bà Nguyễn Thị Hà T1 khai, trình bày nội dung đơn phản tố:

Năm 2000, ông Bá T5 và bà Thị M (Bá Thì X) chuyển nhượng cho bà Phạm Thị B 44.232m^2 đất, nay là diện tích đất bà M tranh chấp.

Ông Đàng Năng C là người thỏa thuận, môi giới với ông Bá T5 và bà Thị M; Sau đó ông C báo giá 5.000.000đ đối với diện tích 5,5ha, thực tế diện tích chỉ có 05ha. Bà B thông qua bà T1 giao cho ông C số tiền 2.500.000đ, đồng thời giao giấy sang nhượng cho bà M, ông T5 ký, sau khi UBND xã xác nhận vào giấy sẽ giao tiếp 2.500.000đ. Bà M cầm giấy sang nhượng có chữ ký, xác nhận của UBND xã H đến phòng làm việc của bà T1 tại Ban quản lý Rừng Q, bà T1 đã giao cho bà X số tiền còn lại là 2.500.000đ. Hai bên giao nhận tiền không lập giấy tờ làm vi bằng, không có người làm chứng.

Bà M, ông T5, ông T2 giao đất cho bà T1 có mặt các ông C, C1, S1, V1. Bà B thuê ông C trồng cây trên đất. Gia đình bà M canh đất gần bên biết nhưng không phản đối, tranh chấp việc trồng cây, sang nhượng đất. Năm 2011, diện tích đất thuộc dự án khai thác Titan nên bà Thị M (Bá Thì X) tranh chấp.

Bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 44.232m^2 đất. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M phải trả cho bà B số tiền 5.000.000đ, bồi thường thiệt hại do lỗi của bà M gây ra; Bà M phải trả giá trị cây Neem theo giá hội đồng định giá đã xác định; Bà M phải trả công quản lý đất do bà B thuê ông C từ tháng 03/2000 đến nay mỗi tháng 2.500.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 không yêu cầu bà M hoàn trả công tôn tạo, canh giữ đất. Bà T1 xác nhận ông C là người giao tiền, đưa giấy cho phía bà M ký; bà T1 giao cho bà M số tiền còn lại 2.500.000đ.

Ban Quản lý Rừng phòng hộ ven biển Q trình bày nội dung theo công văn số 44/BQLRPHVBTN-QLBV ngày 28/6/2016 và văn bản số 70/ BQLRPHVBTN-QLBV ngày 05/10/2016:

Diện tích đất tại Động Bò không thuộc quyền quản lý của Ban Quản lý Rừng phòng hộ ven biển Q (Ban Quản lý Rừng).

Năm 2003, Ban Quản lý Rừng (N cũ) triển khai dự án trồng rừng phủ xanh đồi núi trọc nên có hợp đồng với một số hộ dân trên các vùng đất trong đó có vùng đất Động Bò, hiện nay các hợp đồng trồng rừng không còn lưu giữ. Cây phi lao trên phần đất tranh chấp được trồng năm 2003, Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của người nào thì người được quyền sử dụng đất phải hoàn trả giá trị cây trồng cho Ban Quản lý Rừng theo giá cây trồng Hội đồng định giá đã xác định.

Ông Danh Văn T2 trình bày:

Đất bà Thị M (Bá Thị X) đang tranh chấp có nguồn gốc của cha bà M là ông Bá T5, sau đó ông Bá T5 cho vợ chồng ông (Bà M và ông T2) đất. Vợ chồng bà M canh tác đất một thời gian nhưng không hiệu quả nên bỏ đất trống. Ông T2 không ký tên vào giấy sang nhượng đất ngày 17/02/2000 cũng như không thỏa thuận sang

nhượng đất cho bà B, bà T1, ông C. Ban Quản lý Rừng trồng cây thế nào ông không biết. Ông nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà M (X).

Các ông Bá văn T3, Bá Văn S, Bá Văn T3 cùng trình bày:

Nguồn gốc đất cha, mẹ của các ông là Bá T5, Từ Thị M2 để lại cho bà Thị M (Bá Thị X) thừa hưởng. Ông T5, bà M5 đã chết nên bà M (X) được quyền sử dụng. Bà B lấn chiếm 44.232m^2 đất trái phép nên bà B phải trả lại 44.232m^2 đất cho bà M (X).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

"Căn cứ điều 137, 146 Bộ luật dân sự 1995, điểm a khoản 1 điều 30 Luật đất đai 1993, khoản 3 và khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39, khoản 1 điều 147, điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; điểm đ điều 12, điều 26, khoản 3 điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14".

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của bà Thị M, ông Bá Văn S, ông Bá Văn T4, ông Bá Văn T3 và ông Danh Văn T2 đòi bà Phạm Thị B trả đất.

Bác yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị B về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bá T5, bà Thị M (Bá Thị X) và bà Phạm Thị B xác lập năm 2000.

Buộc bà Phạm Thị B phải hoàn trả lại cho bà Thị M diện tích đất 44.232m^2 thuộc thửa số 09 và 17 (tách từ thửa số 04) tờ bản đồ địa chính số 68 bổ sung của xã E quản lý, sử dụng và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Buộc bà Thị M phải hoàn trả cho bà Phạm Thị B 500.000đ tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại hợp đồng do phần lỗi của mình gây ra là 393.414.800đ.

Buộc bà Thị M phải hoàn trả cho bà B giá trị cây Neem tồn tại trên đất là 75.000.000đ. Tổng cộng 3 khoản là 468.914.800đ.

Buộc bà M phải hoàn trả cho BQL rừng phòng hộ ven biển Q giá trị cây phi lao tồn tại trên đất là 48.000.000đ**.**

Bà M và bà B mỗi người phải chịu chi phí định giá 1.970.000đ. Buộc bà B phải hoàn trả cho bà M số tiền 1.970.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; Nghĩa vụ chậm thi hành án; Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án.

Ngày 25/10/2017 Tòa án nhân nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 03/2017/QĐ-SCBSBA về việc sửa chữa phần án phí của bà Phạm Thị B.

Ngày 12/10/2017, bà Thị M (Bá Thị X) kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung:

- Không đồng ý xác định lỗi bồi thường vì không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Không đồng ý hoàn trả giá trị cây Neem và cây Phi lao;

- Yêu cầu bà B trả lại toàn bộ đất, bà B và Ban quản lý rừng tự thu –khai thác cây trồng; bà M đồng ý trả lại 500.000đ cho bà B.

Ngày 11/12/2017, bà Thị M (Bá Thị X) kháng cáo bổ sung, nội dung:

- Giữ nguyên kháng cáo ngày 12/10/2017, bổ sung nội dung Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân thủ pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- HĐXX đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo; Giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì:

+ Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Bá T5, bà Từ Thị M2. Ông T5, bà M5 chết chưa định đoạt phần đất này nên các con của ông T5, bà M2 thống nhất giao đất cho bà M (X) nên bà X có quyền khởi kiện.

+ Giấy sang nhượng đất ngày 07/02/2000 không giám định được chữ ký vì các chữ ký không cùng dạng. Tuy nhiên, UBND xã H xác nhận có ký vào giấy sang nhượng đất; Bà Thị M (X) cho rằng có nhóm người đến lấy đất trồng rừng nhưng thực tế các tình tiết trong vụ án không có sự việc như bà M trình bày; Ban Quản lý Rừng phòng hộ ven biển Q không ký hợp đồng trồng rừng với bà Thị M (Bá Thị X), cũng như ông Bá T5.

+ Bà Thị M thừa nhận cha của bà là ông Bá T5 có nhận 500.000đ; bà Thị M biết việc trồng cây trên đất của gia đình bà nhưng không phản đối, tranh chấp cho đến khi có dự án khai thác Titan nên đủ căn cứ xác định bà Thị M, ông Bá T5 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay đang tranh chấp. Hợp đồng vô hiệu vì chưa tuân thủ về hình thức; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

+ Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nên đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Xác định các con của ông Bá T5 và bà Từ Thị M2 cũng như chồng bà Thị M (Bá Thị X) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng; Bà Nguyễn Thị Hà T1, ông Đàng Năng C không trực tiếp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguồn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị B nên bà T1, ông C không liên quan đến việc giải quyết

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ban quản lý Rừng phòng hộ ven biển Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà Thị M (Bá Thị X)

[2.1] Thời hạn kháng cáo

Bà Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo đơn ghi ngày 12/10/2017; Đơn kháng cáo của bà X trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Tại phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M tranh luận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm theo đơn kháng cáo bổ sung ngày 11/12/2017 không được Hội đồng xét xử (HĐXX) cấp phúc thẩm chấp nhận vì đơn kháng cáo quá thời hạn, nội dung vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

[2.2] Xét tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thị M (X) cũng như bà Mầu đòi lại quyền sử dụng đất vì cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 9 diện tích 9.163m^2 và thửa đất số 17 diện tích 35.069m^2 được tách từ thửa số 4 và thửa số 18 tờ bản đồ địa chính số 68 (bổ sung) tục danh đất Động Bò, tọa lạc thôn Đ, xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận nguồn gốc của vợ chồng ông Bá T5, bà Từ Thị M2, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất (tranh chấp đất đai); Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên đất có cây trồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 203 khoản 1, 2 Luật Đất đai 2013.

Vợ chồng ông Bá T5, bà Từ Thị M2 chết. Những người thừa kế của ông T5, bà M2 thống nhất giao quyền sử dụng đất cho bà Thị M (X) nên bà M (X) có quyền khởi kiện tranh chấp đất.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B cung cấp "Giấy sang nhượng đất" không ghi ngày, tháng, năm lập; Không thể hiện số tiền chuyển nhượng; Giấy sang nhượng đất được UBND xã H xác nhận, đóng dấu ngày 17/02/2000.

Đại diện theo ủy quyền của bà B cho rằng đã giao cho bà M (X) tổng cộng 5.000.000đ chia làm hai lần để thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 44.232m^2 đất. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của Thị M (Bá Thị X), Danh Văn T2, Danh Văn N3, Bá T5 trong giấy sang nhượng đất nhưng Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận không tiến hành giám định vì không cùng dạng với mẫu so sánh (BL.190, 192).

Ông Đàng Năng C khai chính ông là người môi giới, thỏa thuận giá đất còn ông Châu C1 là người viết giúp giấy sang nhượng tuy nhiên ông Châu C1 không ký trực tiếp vào thời điểm theo ông C khai; Ông C1 khai ông C đưa giấy cho ông ký. Quá trình đối chất, các ông Châu C1, Đàng Năng C đều xác nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thực tế bà B sử dụng đất và trồng cây Neem, cây Phi Lao thì bà M (X) cũng như ông Bá văn T3, Bá Văn T4, Bá Văn S, Danh Văn T2 biết nhưng không phản đối; không tranh chấp cho đến khi đất thuộc dự án khai thác Titan.

Biên bản đối chất (BL.103), bà Thị M (X) thừa nhận ông Đàng Năng C đến nhà đưa cho cha bà là ông Bá T5 số tiền 500.000đ để chăm sóc cây trồng trên đất. Thực tế không không có sự việc ông Bá T5 chăm sóc cây trên đất vì sau thời điểm ông C giao tiền cho ông T5, bà B trồng cây Neem và nhận cây Phi lao để trồng trên hai thửa đất của ông Bá T5. Ông Bá T5, bà Thị M (Bá Thị X), ông Danh Văn T2, ông

Bá Văn T4, Bá Văn T3, Bá Văn S biết bà B trồng cây Neem và cây Phi lao nhưng không phản đối, không tranh chấp; Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M (X) cho rằng ông C nói với ông T5 đưa đất vào trồng rừng khi nào Nhà nước thu hoạch rừng thì trả lại đất nhưng bà M (X) không cung cấp chứng cứ để chứng minh nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận tranh luận của bà M (X) và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà M (X).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dẫn đến không thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại các Điều 691, 692, 693 của Bộ luật dân sự 1995.

Giấy sang nhượng không ghi số tiền chuyển nhượng. Bà M (X) xác nhận ông Bá T5 nhận 500.000đ và giao hai thửa đất, tổng diện tích 44.232m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M (X), bà T1 cùng xác nhận tổng diện tích 44.232m^2 là đất đồi cát ven biển; Không thể canh tác trồng hoa màu; Đất để hoang hóa; Muốn đi vào nơi đất tranh chấp phải "đi bộ" khoảng 04 km; Do đó có đủ căn cứ chứng minh thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 44.232m^2 thì đất có giá trị quyền sử dụng thấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 9 và thửa đất số 17 tổng diện tích 44.232m^2 được bà B nhận chuyển nhượng của bà X với giá 500.000đ; Xác định hợp đồng vô hiệu; Xác định mỗi bên phải chịu ½ lỗi là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không thỏa thuận về giá. Bà M (X) có đơn yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá. Hội đồng định giá kết luận giá đất tranh chấp 9.000đ/m^2 theo Quyết định số 106/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận (Quyết định 106/2014) theo Biên bản định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm (BL.132).

Tòa án cấp sơ thẩm không dùng kết quả định giá đất để giải quyết vụ án mà dùng giá đất trung bình của các hợp đồng chuyển nhượng đất thành công trên thị trường giữa Công ty A1– Ninh Thuận với một số hộ dân năm 2012 (Hợp đồng ngày 07/01/2012, 30/3/2012, 26/4/2012) xác định giá đất 17.800đ/m^2 để giải quyết hậu quả hợp đồng là trái với nguyên tắc Tòa án xác định giá theo quy định tại Điều 17 khoản 1 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 (Thông tư 02) vì Tòa án chỉ xác định giá tài sản trong *"Trường hợp các bên đương sự không tự thỏa thuận được về việc xác định giá tài sản, nhưng không yêu cầu Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành định giá tài sản hoặc không yêu cầu Toà án thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản thì Tòa án yêu cầu các bên đương sự đưa ra giá của tài sản nhưng không được vi phạm hướng dẫn tại các khoản 2, 3, 4 Điều 2 của Thông tư liên tịch này. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày đương sự nhận được yêu cầu của Toà án, nếu các bên đương sự đưa ra được một mức giá thống nhất, thì Tòa án lấy mức giá này làm giá tài sản. Trường hợp các đương sự đưa ra các mức giá khác nhau, thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra. Trường hợp chỉ có một đương sự đưa ra giá tài sản còn các đương sự khác không đưa ra giá đối với tài sản đang tranh chấp thì Toà án xác định giá tài sản theo mức giá của bên đương sự đã đưa ra".*

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà B yêu cầu Tòa án thành lập hội đồng thẩm định lại giá đất tranh chấp. Biên bản định giá ngày

03/4/2018 kết luận giá đất tranh chấp 20.000đ/m^2 theo Quyết định số 106/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Ninh Thuận vì đất tranh chấp thuộc vị trí 4, xã Đồng bằng, trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của bà B chấp nhận dùng giá đất 17.800đ/m^2 như án sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng là có lợi hơn cho nguyên đơn nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: (44.232m^2 x 17.800đ/m^2) – 500.000đ =786.829.600đ. Bà B phải chịu ½ lỗi; Bà M (X) phải chịu ½ lỗi. Bà M (X) phải hoàn trả cho bà B 500.000đ và bồi thường thiệt hại cho bà B 393.414.800đ.

Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận tranh luận của bà M (X) đối với phần kháng cáo không đồng ý xác định lỗi để bồi thường thiệt hại.

[2.3] Xét tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M (X) cũng như bà M không chấp nhận hoàn trả giá trị cây Neem và Cây Phi lao.

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Bá T5, bà Từ Thị M2. Ông T5, bà M2 chết. Các con của ông T5, bà M2 gồm các ông, bà: Thị M (X), Bá Văn T4, Bá Văn T3, Bá Văn S không tranh chấp đất với bà M (X), đồng ý giao đất cho bà M nên Tòa án cấp phúc thẩm tạm giao quyền sử dụng 44.232m^2 đất cho bà Thị M.

Biên bản định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm ngày 25/3/2016 (BL.130-132) bà Thị M (X) có mặt, ký biên bản, xác định trên đất có 2.500 cây Neem đường kính trung bình 10-30cm, mỗi cây trị giá 30.000đ, thành tiền 75.000.000đ; Cây Phi lao đường kính trung bình 10-20cm, có 1.600 cây, mỗi cây trị giá 30.000đ, thành tiền 48.000.000đ. Bà M biết, không phản đối việc trồng cây trên đất nên phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây Neem, cây Phi lao như án sơ thẩm đã tuyên.

Bà M, bà T1 cùng xác nhận cây Neem và cây Phi lao được trồng trên cả hai thửa đất tranh chấp phù hợp biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm (BL.130, 131, 132). Tuy nhiên, án sơ thẩm không tuyên quyền sở hữu của bà M đối với số lượng cây Neem, Cây phi lao trên đất là thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh, bổ sung cách tuyên án để thuận tiện cho giai đoạn thi hành án.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên; Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng vụ án có dấu hiệu tội phạm – yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; Chấp nhận tranh luận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Thị M (Bá Thị X) là người dân tộc thiểu số, vùng khó khăn về kinh tế nên được Tòa án miễn toàn bộ án phí phúc thẩm dân sự.

Chi phí định giá giai đoạn phúc thẩm bị đơn phải chịu, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 26 khoản 3, 9; Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản 1, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 308 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 137, 146, 688, 691, 692, 693, 697 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 468

khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 khoản 1, 2 Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

1**.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Thị M (Bá Thị X).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của bà Thị M (Bá Thị X) đối với bà Phạm Thị B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B với bà Thị M (Bá Thị X).

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B với bà Thị M (Bá Thị X) đối với thửa đất số 17 diện tích 35.069m^2, thửa đất số 09 diện tích 9.163m^2 tách từ thửa số 4 và thửa số 18 tờ bản đồ địa chính số 68 bổ sung xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính số 309 ngày 12/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận Chi nhánh P. Đất tranh chấp tọa lạc tại thôn Đ, xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Buộc bà Phạm Thị B phải có nghĩa vụ giao trả các thửa đất số 17 diện tích 35.069m^2, thửa đất số 09 diện tích 9.163m^2 tách từ thửa số 4 và thửa số 18 tờ bản đồ địa chính số 68 bổ sung xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính số 309 ngày 12/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận Chi nhánh P. Đất tranh chấp tọa lạc tại thôn Đ, xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận để tạm giao cho bà Thị M (Bá Thị X) sử dụng. Bà Thị M (Bá Thị X) được tạm giao quyền sử dụng đất đối với thử đất số 17 diện tích 35.069m^2, thửa đất số 09 diện tích 9.163m^2 tách từ thửa số 4 và thửa số 18 tờ bản đồ địa chính số 68 bổ sung xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính số 309 ngày 12/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận Chi nhánh P.

5. Buộc bà Thị M (Bá Thị X) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị B 500.000đ và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị B 393.414.800đ do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị Tòa án tuyên vô hiệu, tổng cộng số tiền bà Thị M (Bá Thị X) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị B là 393.914.800đ *(Ba trăm chín mươi ba triệu chín trăm nười bốn ngàn tám trăm đồng).*

6. Bà Thị M (Bá Thị X) được sở hữu tài sản là cây trồng trên hai thửa đất số 17 diện tích 35.069m^2, thửa đất số 09 diện tích 9.163m^2 tách từ thửa số 4 và thửa số 18 tờ bản đồ địa chính số 68 bổ sung xã E, huyện P, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính số 309 ngày 12/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận Chi nhánh P gồm: 2.500 cây Neem đường kính từ 10cm - 20cm; 1.600 cây Phi lao đường kính từ 10cm – 20cm (Số lượng cây Neem và cây Phi lao được trồng trên cả hai thửa đất).

7. Bà Thị M (Bá Thị X) có nghĩa vụ hoàn trả giá trị 2.500 cây Neem cho bà Phạm Thị B là 75.000.000đ *(Bảy mươi lăm triệu đồng)*. Bà Thị M (Bá Thị X) có nghĩa vụ hoàn trả giá trị 1.600 cây Phi lao cho Ban Quản lý Rừng phòng hộ ven biển Q 48.000.000đ *(Bốn mươi tám triệu đồng)*.

8. Chi phí thẩm định, định giá; án phí

8.1. Chi phí thẩm định, định giá

- Bà Thị M (Bá Thị X), bà Phạm Thị B mỗi người phải chịu 1.970.000đ chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm. Bà M (X) đã nộp đủ tiền tại Tòa án. Bà B phải hoàn trả

cho bà Mầu (Xì) 1.970.000đ.

- Bà Phạm Thị B phải chịu chi phí định giá tại giai đoạn phúc thẩm. Bà B đã nộp đủ chi phí định giá tại Tòa án.

8.2. Án phí:

- Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Thị M (Bá Thị X); Hoàn trả cho bà Thị M (Bá Thị X) 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011034 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P; Hoàn trả cho bà Thị M (Bá Thị X) 200.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005578 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

- Bà Phạm Thị B phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 200.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005674 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án 26/4/2018.

Nơi nhận:
- Đương sự ;
- TAND huyện P (1);
- Chi cục THADS huyện P(1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng KTNV-THA (1);
- Lưu (HS-AV, Tổ HCTP) (3).

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

Hàng Lâm Viên