

Bản án số: 12/2019/DS-PT
Ngày 17 tháng 4 năm 2019
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hoàn trả chi phí cải tạo 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 Lê Hưng Dũng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Được và bà Nguyễn Thị Luyến.

- ***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Đức- Cán bộ
Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

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

Ngày 17 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hoàn trả chi phí cải tạo đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần V, sinh năm 1940; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần V: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973; (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 13-12-2017) .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần V: Ông Nguyễn Văn K – Luật sư Văn phòng Luật sư Ngọc K, Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận.(Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Trần Kim P, sinh năm 1958; (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965; (Có mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn L2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận;

Chỗ ở hiện nay: Thôn L1, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Kim P và bà Trần Thị T: Ông Huỳnh T, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 8, phường P, Tp P, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tạ Thị H, sinh năm 1947; (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn L1, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tạ Thị H: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 29-01-2018). (Có mặt)

2. Ông Nguyễn H, sinh năm 1956.

3. Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Thôn L2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị Thu N): Ông Nguyễn H, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn Lạc Sơn 2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 14-4-2018). (Vắng mặt)

4. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

5. Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S: Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1965; Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 09-6-2018). (Có mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn L2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt)

2. Ông Bùi Văn P, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn L2, xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt)

3. Ông Phùng Thế H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khu phố 6, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Thanh T - đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Trần V và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị H trình bày:

Ngày 06-11-2002, ông Trần V có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Kim P, bà Trần Thị T diện tích đất 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa

chính số 22 xã C với giá 60.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất có lập giấy tay, có người làm chứng nhưng không được công chứng, chứng thực. Do điều kiện kinh tế của ông P, bà T gặp khó khăn nên các bên thống nhất ông P, bà T thanh toán cho ông V trước số tiền 30.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán dứt điểm cho ông V vào cuối năm 2003.

Hiện trạng đất tại thời điểm ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T là đất rẫy. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do ở địa phương có phong trào nuôi tôm nên vào năm 2003 ông P, bà T và vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S cùng hợp tác cải tạo từ đất rẫy thành đất ao địa nuôi tôm. Đến cuối năm 2003, ông V nhiều lần yêu cầu ông P, bà T thanh toán tiền chuyển nhượng đất còn nợ 30.000.000 đồng nhưng ông P, bà T không thực hiện, năm 2012 ông V làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C giải quyết nhưng không thành.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại giấy sang nhượng đất ngày 06-11-2002 được ký giữa người bán là ông Trần V, người mua là ông Trần Kim P, bà Trần Thị T; yêu cầu ông P, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông V, bà H diện tích đất 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 22 xã C đã nhận chuyển nhượng. Lý do yêu cầu hủy hợp đồng vì ông P, bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền nợ 30.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất như đã cam kết. Trường hợp ông P, bà T yêu cầu ông V, bà H phải bồi thường thiệt hại do việc hủy hợp đồng thì ông V, bà H không đồng ý vì ông V, bà H không phải là người có lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng, người vi phạm hợp đồng là ông P bà T vì họ không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình; ông V, bà H chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền 30.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng đất cho ông P, bà T.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S về việc yêu cầu người nào tiếp tục nhận lại đất ao địa để sử dụng thì phải hoàn trả toàn bộ chi phí cải tạo đầu tư, sang ủi đất theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản là 391.909.200 đồng; ông V, bà H đồng ý hoàn trả toàn bộ chi phí cải tạo đất theo yêu cầu của ông H, bà S.

Bị đơn ông Trần Kim P trình bày:

Ngày 06-11-2002, cha vợ ông là ông Trần V có chuyển nhượng cho vợ chồng ông (ông và bà Trần Thị T lấy nhau năm 1982, đã ly hôn năm 2009) diện tích đất 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 22 xã C với giá 60.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất có lập giấy sang nhượng đất viết tay, có người làm chứng ký nhưng không được công chứng, chứng thực. Do điều kiện kinh tế của vợ chồng ông gặp khó khăn nên các bên thống nhất vợ chồng ông thanh toán cho ông V trước số tiền 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.000.000 đồng khi nào có điều kiện sẽ thanh toán dứt điểm cho ông V.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do ở địa phương có phong trào nuôi tôm nên vào năm 2003, vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S cùng hợp tác thỏa thuận theo đó vợ chồng ông H, bà S đầu tư toàn bộ chi phí để san ủi, cải tạo toàn bộ 6.000m² đất rẫy thành đất địa để nuôi tôm. Cải tạo đất xong, vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà S nuôi tôm được 03 đến 04 vụ thì không canh tác

nữa vì việc nuôi tôm gặp khó khăn. Trong khoảng thời gian này do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông chưa thanh toán số tiền còn lại 30.000.000 đồng cho ông V.

Đến năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện N ban hành Quyết định số: 2986/QĐ-UBND thu hồi 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25 mà ông và bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông V để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch Khu tái định cư cụm Công nghiệp D - C. Lúc đó ông V biết rõ việc thu hồi đất nhưng vẫn không có khiếu nại hay thắc mắc gì. Do dự án cụm Công nghiệp D- Cà Ná không triển khai thực hiện nên đất chưa được thu hồi, ông và bà T chưa nhận tiền bồi thường. Đến năm 2009, ông V nghe thông tin giữa ông và bà T xảy ra việc ly hôn nên ông V làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã C yêu cầu ông và bà T trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã C hòa giải nhưng không thành, sau đó ông V cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất ngày 06-11-2002, ông có ý kiến như sau: Vì ông và bà T đã thanh toán số tiền 30.000.000 đồng cho ông V tương ứng với 3.000 m² đất trong tổng số 6.000 m² đất đã nhận chuyển nhượng nên ông chỉ đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất ngày 06-11-2002; ông đồng ý giao lại cho ông V 3.000 m² đất đã nhận chuyển nhượng, phần diện tích đất còn lại 3.000 m² thì ông và bà T mỗi người được sử dụng 1.500 m² đất. Trường hợp nếu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông và bà T trả lại 6.000m² đất đã nhận chuyển nhượng cho ông V thì ông yêu cầu ông V, bà H tính theo giá đất thị trường tại địa phương hiện nay để bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông và bà T.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S về việc yêu cầu ai là người tiếp tục nhận lại đất ao địa sử dụng phải hoàn trả lại chi phí cải tạo đầu tư, sang ủi đất theo giá của Hội đồng định giá tài sản là 391.909.200 đồng. Ông đồng ý thanh toán chi phí này trong trường hợp Tòa án giải quyết cho ông được tiếp tục sử dụng đất, ông sẽ thanh toán cho ông H, bà S tương ứng với diện tích đất thực tế mà ông được sử dụng. Trong trường hợp người nào được nhận lại đất ao địa đang tranh chấp thì người đó có nghĩa vụ thanh toán chi phí theo yêu cầu của ông H, bà S vì ông H, bà S là người đầu tư toàn bộ chi phí cải tạo từ đất nông nghiệp thành đất ao địa để nuôi tôm.

Bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như ý kiến trình bày của bị đơn ông Trần Kim P về nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng...

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất ngày 06-11-2002, bà có ý kiến như sau: Bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất ngày 06-11-2002 vì lý do việc chuyển nhượng đất đã thực hiện trên thực tế, bà và ông P đã sử dụng đất trong thời gian dài và ông V không có thắc mắc hay

khieu nại gì. Đối với số tiền 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất còn nợ chưa thanh toán cho ông V thì bà và ông P sẽ có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông V. Trong trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà và ông P phải trả lại 6.000m² đất đã nhận chuyển nhượng cho ông V, bà H thì bà yêu cầu ông V, bà H tính giá đất thị trường tại địa phương hiện nay để bồi thường thiệt hại hợp đồng cho bà và ông P.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S về việc yêu cầu ai là người tiếp tục nhận lại đất ao địa sử dụng phải hoàn trả lại chi phí cải tạo đầu tư, sang ủi đất theo giá của Hội đồng định giá tài sản là 391.909.200 đồng, bà không đồng ý đối với với yêu cầu của ông H bà S vì trước đây ông H, bà S không thỏa thuận rõ với bà nếu sau này ai là người được tiếp tục canh tác đất địa sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí cải tạo đất. Trong trường hợp người nào được nhận lại đất ao địa để canh tác thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trước đây bà cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trần Thị Thu N thuê 6.000m² đất ao địa mà các bên đang tranh chấp để nuôi tôm. Mặc dù thời hạn thuê đất giữa bà và ông Hòa, bà Nguyệt vẫn còn nhưng hiện nay ông Hòa, bà Nguyệt đã thu hoạch xong toàn bộ tôm đã nuôi và không còn quản lý sử dụng thửa đất này. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê đất vì giữa bà và ông Hòa, bà Nguyệt không tranh chấp đối với hợp đồng này.

Bà Trần Thị Kim C – đại diện theo ủy quyền củ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Trần Thị Kim S trình bày:

Vào cuối năm 2002, đầu năm 2003 vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S có hợp tác với vợ chồng ông Trần Kim P, bà Trần Thị T để đầu tư nuôi tôm, theo đó: Ông P, bà T có 6.000m² đất rẫy thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 22 xã C còn ông H, bà S đầu tư toàn bộ chi phí để cải tạo toàn bộ diện tích đất trên thành đất ao địa nuôi tôm. Sau khi cải tạo thành đất ao địa, vợ chồng ông H, bà S và vợ chồng Phụng, bà T nuôi tôm được khoảng 03 đến 04 vụ, sau đó do điều kiện nuôi tôm gặp khó khăn nên vợ chồng ông H, bà S không tiếp tục canh tác mà giao toàn bộ diện tích đất ao địa trên cho ông P, bà T quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay ông H, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người nào tiếp tục nhận lại 6.000m² đất ao địa thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 22 xã C mà các bên đang tranh chấp thì họ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí cải tạo đầu tư, sang ủi đất cho ông H, bà S theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản là 391.909.200 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N trình bày:

Trước đây, tại thời điểm Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá tài sản mà các bên đang tranh chấp trong vụ án thì toàn bộ diện tích đất ao địa 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25 tờ bản đồ địa chính số 22 xã C do vợ chồng ông trực tiếp sử dụng để nuôi tôm vì vợ chồng ông thuê lại đất ao địa từ bà Trần Thị T. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ tôm mà vợ chồng ông nuôi đã được thu hoạch xong, các vật dụng

nuôi tôm vợ chồng ông cũng tháo dỡ hết, vợ chồng ông không còn canh tác sử dụng diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Mặc dù thời hạn thuê đất ao địa giữa vợ chồng ông và bà T vẫn còn nhưng do điều kiện nuôi tôm gặp khó khăn nên vợ chồng ông đã giao trả lại thửa đất trên cho bà T quản lý sử dụng, vợ chồng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê đất đã ký. Vợ chồng ông chỉ có nguyện vọng khi nào Tòa án giải quyết đất thuộc về người nào đó thì sau này họ tạo điều kiện cho vợ chồng ông được tiếp tục thuê đất để nuôi tôm.

Ngoài ra, ông được vợ là bà Trần Thị Thu N ủy quyền tham gia tố tụng, ý kiến của ông cũng là ý kiến của vợ ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136, 137, 139, 146, 691, 692, 693, 697, 707, khoản 2 Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 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.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần V về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần V và ông Trần Kim P, bà Trần Thị T.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại “Giấy sang nhượng đất” ngày 06-11-2002 giữa ông Trần V và ông Trần Kim P, bà Trần Thị T.

1.2. Buộc ông Trần Kim P, bà Trần Thị T phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H diện tích đất 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 22 xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính số 202 ngày 04-4-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T kèm theo bản án.

1.3. Buộc vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Kim P, bà Trần Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 30.000.000^d (ba mươi triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 50.000.000^d (năm mươi triệu đồng); tổng cộng 80.000.000^d (tám mươi triệu đồng). Trong đó chia phần hoàn trả như sau: Vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Kim P số tiền 40.000.000^d (bốn mươi triệu đồng); vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 40.000.000^d (bốn mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S về việc yêu cầu hoàn trả chi phí cải tạo đất.

Buộc vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S số tiền 391.909.200^d (ba trăm chín mươi một triệu chín trăm lẻ chín nghìn hai trăm đồng) chi phí cải tạo đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm, trách nhiệm do chậm thi hành án, quyền thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án, quyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Ngày 14/11/2018, nguyên đơn ông Trần V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Ttheo hướng, bác yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S về việc yêu cầu hoàn trả chi phí cải tạo đất, đồng thời bác bỏ nội dung bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thanh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút nội dung kháng cáo về việc không đồng ý bồi thườngthiệt hại khi hủy hợp đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đồng thời thay đổi nội dung kháng cáo từ không đồng ý hoàn trả chi phí cải tạo đất thành đồng ý hoàn trả nhưng đề nghị xem xét lại mức chi phí cải tạo đất.

-Ngày 15/11/2018, bị đơn ông Trần Kim P kháng cáo yêu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng ngày 06/11/2002. Ông P và bà T giao lại cho ông V 3.000m² đất, phần còn lại 3.000m² đất ông P và bà T mỗi người sử dụng 1.500m² đất. Trường hợp nếu Tòa án tuyên hủy toàn bộ hợp đồng, đề nghị Tòa án xét lại mức độ lỗi của hai bên, xem xét về giá chuyển nhượng tại địa phương tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Nguyễn Văn K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần V tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 giữa ông V và ông P, bà T bị vô hiệu toàn bộ vì thời điểm chuyển nhượng đất không có giấy tờ, không được công chứng, chứng thực nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà T giao trả 6000m² đất cho ông V, bà H là đúng pháp luật; Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn D là người được ông V thuê đào ao và lời khai của ông Bùi Văn P là người có đất liền kề, đề nghị HĐXX xem xét diện tích đào ao khoảng 2000m² ông V đã đào trước khi chuyển nhượng đất để tính lại chi phí đào ao; Ông H, bà S trình bày đào ao nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; Việc hợp tác đào ao là giữa ông P, bà T với ông H, bà S không liên quan đến ông V; Sau khi hợp tác đào ao ông H, bà S, ông P và bà T đã hưởng lợi từ ao địa mang lại hàng năm. Do đó, đề nghị HĐXX không xem xét chi phí đào ao của ông H, bà S trong vụ án này vì không liên quan đến ông V mà để ông H bà S có quyền khởi kiện ông P bà T ở vụ án khác. Đồng thời bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị công nhận diện tích đất 3000m².

- Ông Huỳnh T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Kim P tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông P, bà T lập trước ngày 01/7/2004, đến năm 2012 mới phát sinh tranh chấp. Sau

khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P, bà T hợp tác cùng ông H, bà S đào ao nuôi tôm trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp nên căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án phải công nhận hợp đồng. Tuy nhiên, ông P, bà T chỉ yêu cầu công nhận ½ diện tích đất chuyển nhượng là 3000m² là phù hợp với pháp luật, phù hợp với đạo đức nên đề nghị HĐXX chấp nhận. Trường hợp, không được công nhận hợp đồng thì đề nghị HĐXX xác định lại lỗi của các bên theo hướng lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Đối với chi phí đào ao thì người nào được nhận lại đất thì phải hoàn trả chi phí cho người đào.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 vô hiệu ngay thời điểm giao dịch vì khi giao dịch đất không có giấy tờ hợp pháp, không được công chứng, chứng thực nên ông Trần V phải hoàn trả số tiền 30 triệu đồng đã nhận từ ông P, bà T. Ông P, bà T phải hoàn trả diện tích đất 6000m² cho ông V, bà H. Xác định lỗi hai bên là ngang nhau. Giá đất 273.000.000đ và chi phí đào ao 253.193.970đ theo Hội đồng định giá cấp phúc thẩm thành lập là phù hợp, ông V, bà H được nhận lại toàn bộ diện tích đất nên phải bồi thường thiệt hại cho ông P, bà T 106.500.000đ (1/2 của 273.000.000đ – 60.000.000đ) và phải hoàn trả chi phí đào ao cho ông H, bà S là 253.193.970đ. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần V, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Kim P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên. Đối với nội dung kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng, đại diện của nguyên đơn đã rút tại phiên tòa nên đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với nội dung này.

XÉT THẤY

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần V vắng mặt, ủy quyền hợp pháp cho ông Trần Thanh T, ông Tâm có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Trần Thị Kim S vắng mặt, ủy quyền hợp pháp cho bà Trần Thị Kim C, bà Chi có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N và ông Nguyễn H không liên quan đến kháng cáo nên Tòa án không triệu tập.

Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên tòa, ông Trần Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Thay đổi nội dung kháng cáo đồng ý hoàn trả chi phí cải tạo đất nhưng đề nghị xem xét lại mức chi phí cải tạo đất, đồng thời rút nội dung yêu cầu kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng. Xét thấy, nội dung thay đổi kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, việc rút một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện, hợp pháp; Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung thay đổi kháng cáo về chi phí cải tạo đất và đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại khi hủy

hợp đồng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Kim P không thay đổi, bổ sung, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Căn cứ 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; Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định bản án dân sự sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hoàn trả chi phí cải tạo đất” là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo Nguyên đơn Trần V và bị đơn ông Trần Kim P:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức “giấy sang nhượng đất” ngày 06-11-2002 nhưng không được công chứng, chứng thực. Thời điểm chuyển nhượng bên chuyển nhượng không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 30 Luật đất đai năm 1993, các Điều 691, 692, 693 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06-11-2002 giữa ông Trần V và ông Trần Kim P, bà Trần Thị T vô hiệu toàn bộ ngay tại thời điểm giao dịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp đã được cải tạo thành ao địa nuôi tôm, đây là vật kiến trúc kiên cố trên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b.3, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn về việc công nhận diện tích đất 3000m². Hội đồng xét xử xét thấy, tại điểm b.3, mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, **bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...**và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*; Hiện trạng trên đất tranh chấp không có nhà kiên cố, không có cây trồng lâu năm, bên nhận chuyển nhượng đất không phải người đào ao trên đất mà do bên thứ ba đào. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Trần Kim P về việc yêu cầu công nhận 3000m² đất trong diện tích 6000m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 06-11-2002.

[2.2] Căn cứ Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995, tinh thần điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P, bà T phải hoàn trả diện tích đất 6000m² cho vợ chồng ông V, bà H; Ông V, bà H phải trả ông P, bà T số tiền 30.000.000đ đã nhận và thiệt hại phát sinh bao gồm giá đất chênh lệch và chi phí cải tạo đất là có cơ sở.

- Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; Thời điểm giao dịch, các bên biết đất không có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn giao dịch nên lỗi là ngang nhau. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông P, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ, đúng hạn nên xác định ông P, bà T chịu lỗi 2/3, ông V chịu lỗi 1/3 là không phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu không phải do ông P, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ mà do vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại lỗi của mỗi bên, ông V chịu lỗi 1/2 và ông P, bà T chịu lỗi 1/2.

Tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Kim P về yêu cầu xác định lại mức độ lỗi của hai bên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo lỗi của mỗi bên: Tại điểm c.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu quy định: “...*Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì **thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm** hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”. Giá trị quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận là 60.000.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm dùng giá 30.000.000đ là số tiền ông P, bà T đã trả cho ông V để tính giá trị chênh lệch là không đúng.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2018 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập xác định: Đất tranh chấp thuộc loại đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 02 có giá là 30.000đ/m². Tổng diện tích 6000m² x 30.000đ/m² = 180.000.000đ.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2019 của Hội đồng định giá do Tòa án cấp phúc thẩm thành lập, xác định: Hội đồng định giá Tòa án cấp sơ thẩm định giá đất tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản nhưng lại định giá chi phí cải tạo đất (đào ao) là không đúng; Thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất thuộc loại đất màu (nay tương ứng là đất trồng cây hàng năm) do đó, căn cứ vào các bản đồ địa chính và biên bản thẩm định tại chỗ, Hội đồng định giá xác định đất tranh chấp là đất trồng cây hàng năm, thuộc vị trí 01, hệ số điều chỉnh giá đất là 1.3, giá đất 35.000đ/m² x 1.3 = 45.500đ/m². Tổng giá trị đất tranh chấp: 60.000m² x 45.500đ/m² = 273.000.000đ. Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận là 60.000.000đ nên thiệt hại được xác định là 273.000.000đ – 60.000.000đ = 213.000.000đ. Ông V chịu lỗi 1/2 nên phải chịu thiệt hại 106.500.000đ. Ông P, bà T chịu lỗi 1/2 nên phải chịu thiệt hại 106.500.000đ. Ông V, bà H được nhận lại toàn bộ diện tích đất nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông P, bà T 106.500.000đ.

Nội dung kháng cáo yêu cầu xác định lại giá đất của bị đơn ông Trần Kim P được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo của ông Trần V về việc xem xét lại chi phí cải tạo đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Trần Thị Kim S:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự thừa nhận năm 2003, ông P, bà T hợp tác cùng ông H, bà S đầu tư, cải tạo đất rẫy thành ao nuôi tôm, gia đình ông V biết nhưng không phản đối, ông V đồng ý thanh toán chi phí cải tạo đất cho ông H, bà S theo giá của Hội đồng định giá tài sản. Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2018, Hội đồng định giá tài sản do Tòa án sơ thẩm thành lập xác định: Chi phí thực tế để đầu tư, cải tạo từ đất rẫy thành ao, nuôi tôm như hiện trạng là 391.909.200đ. Ông V, bà H được nhận lại toàn bộ diện tích đất nên phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí này cho vợ chồng ông H, bà S. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S tuyên buộc vợ chồng ông V, bà H phải trả ông H, bà S số tiền 391.909.200đ chi phí cải tạo đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Trần Thanh T yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá để định giá lại chi phí cải tạo đất và xem xét diện tích đào ao khoảng 2000m² mà ông V đào trước khi chuyển nhượng đất. Cung cấp hai nhân chứng ông Nguyễn Văn D và ông Bùi Văn P.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2002 có nội dung, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không mô tả vật kiến trúc gì trên đất; Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không hề trình bày việc đào ao của nguyên đơn, thừa nhận quyền sử dụng đất ông V chuyển nhượng cho ông P, bà T là đất rẫy; thừa nhận việc ông H, bà S đào ao trên đất tranh chấp và đồng ý hoàn trả chi phí đào ao cho ông H bà S. Như vậy, lời khai của hai nhân chứng bên nguyên đơn cung cấp là ông Nguyễn Văn D cho rằng có được ông V thuê đào ao trên đất tranh chấp và ông Bùi Văn P cho rằng có thấy việc đào ao của ông V, là mâu thuẫn với chính lời khai của ông Trần Thanh T tại Tòa án sơ thẩm và với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ. Ngoài lời khai của hai nhân chứng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông H, bà S cung cấp bản khai của ông Phùng Thế H, là người được ông H, bà S thuê san ủi đất thành ao nuôi tôm, ông Hoàn khai: *"Khi san ủi đất cho ông H, bà S thì hiện trạng đất họ thuê tôi làm là đất nông nghiệp có chỗ trồng cây măng cầu, đu đủ, ổi...có chỗ là đất lồi lõm đá sỏi...hoàn toàn không có ao"*. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị T (con ruột của ông Trần V) và ông Trần Kim P đều khai, lúc nhận chuyển nhượng đất từ ông Trần V, trên đất hoàn toàn không có ao. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc xem xét công đào ao diện tích khoảng 2000m² của Nguyên đơn.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2019, Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp phúc thẩm thành lập xác định, khối lượng đào ao là 7.365m³ (diện tích đào

4.910m² x độ sâu trung bình 1,5m), so với kết quả của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm giảm 4.035m³ vì Hội đồng định giá cấp sơ thẩm khi đo đạc đã tính diện tích đào ao bao gồm cả phần bờ, đồng thời xác định độ sâu trung bình của ao 1,9m là không chính xác. Chi phí đào ao được Hội đồng định giá Tòa án cấp phúc thẩm định giá: Khối lượng đào ao 7.365m³ x giá đào ao bằng máy trên đất cấp 1 là 34.378đ/m³ = 253.193.970đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần V về việc xem xét lại chi phí cải tạo đất.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Kim P; Chấp nhận toàn bộ quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; không chấp nhận ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

[3] Tổng chi phí đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm là 3.500.000đ, trong đó chi phí phục vụ tính thiệt hại khi hủy hợp đồng sang nhượng là 1.750.000đ và xác định công cải tạo đất 1.750.000đ. Ông Trần V phải hoàn trả chi phí cải tạo đất nên Tòa án sơ thẩm buộc ông V phải chịu 1.750.000đ là phù hợp. Đối với chi phí đo đạc, định giá đất để xác định thiệt hại khi hủy hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại lỗi của mỗi bên nên cần tính lại chi phí này, cụ thể ông V, bà H chịu lỗi 1/2 nên ông V phải chịu 875.000đ; ông P, bà T chịu lỗi 1/2 nên phải chịu 875.000đ.

Ông Trần V đã nộp tạm ứng 3.500.000 đồng nên ông V đã nộp đủ chi phí đo đạc định giá tài sản. Ông Trần Kim P, bà Trần Thị T mỗi người phải hoàn trả cho ông Trần V số tiền 438.000đ (bốn trăm ba mươi tám nghìn đồng).

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: Tổng chi phí là 1.800.000đ phục vụ việc định giá đất và chi phí cải tạo đất. Ông Trần V phải chịu 900.000đ; ông P, bà T phải chịu 900.000đ. Ông V đã nộp tạm ứng 3.000.000đ nên được Tòa án hoàn trả 1.200.000đ (ông V đã nhận lại đủ 1.200.000đ). Ông P, bà T mỗi người phải hoàn trả ông V số tiền 450.000đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H do thuộc diện người cao tuổi. Hoàn trả cho ông Trần V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011086 ngày 16-01-2018 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Nội dung khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm tuyên ông P bà T mỗi người phải chịu 300.000đ là không phù hợp vì ông P, bà T là đồng bị đơn nên chỉ phải cùng chịu 300.000đ. Chia phần ông P chịu 150.000đ, bà T chịu 150.000đ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Kim P dẫn đến sửa bản án sơ thẩm

nên ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại 50.000.000đ khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần V.

Áp dụng: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng: khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136, 137, 139, 146, 691, 692, 693, 697, 707, khoản 2 Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn ông Trần V về việc xem xét lại chi phí cải tạo đất của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Trần Thị Kim S.

2. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Kim P về việc xác định lại lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần V về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần V và ông Trần Kim P, bà Trần Thị T:

3.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại “Giấy sang nhượng đất” ngày 06-11-2002 giữa ông Trần V và ông Trần Kim P, bà Trần Thị T.

3.2. Buộc ông Trần Kim P, bà Trần Thị T phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H diện tích đất 6.000m² thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ địa chính số 22 xã C, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính số 202 ngày 04-4-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T kèm theo bản án.

3.3. Buộc vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Kim P, bà Trần Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 30.000.000^d (ba mươi triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 106.500.000^d (một trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn đồng); tổng cộng 136.500.000^d (một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Trong đó chia phần hoàn trả như sau: Vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải

có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Kim P số tiền 68.250.000^d (sáu mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng); vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 68.250.000^d (sáu mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S về việc yêu cầu hoàn trả chi phí cải tạo đất.

Buộc vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trần Thị Kim S số tiền 253.193.970đ (hai trăm năm mươi ba triệu một trăm chín mươi ba ngàn chín trăm bảy mươi đồng) chi phí cải tạo đất.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm: Ông Trần V phải chịu 1.750.000đ (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), ông V đã nộp đủ chi phí. Ông Trần Kim P, bà Trần Thị T mỗi người phải hoàn trả cho ông Trần V số tiền 875.000^d (tám trăm bảy mươi năm nghìn đồng).

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Trần V phải chịu 900.000đ (chín trăm nghìn đồng), ông V đã nộp đủ chi phí. Ông Trần Kim P, bà Trần Thị T mỗi người phải hoàn trả cho ông Trần V số tiền 450.000^d (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Trần V, bà Tạ Thị H. Hoàn trả cho ông Trần V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011086 ngày 16-01-2018 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Trần Kim P phải chịu 150.000^d (một trăm năm mươi nghìn đồng), bà Trần Thị T phải chịu 150.000^d (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần V được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Trần Kim P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016349 ngày 15/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án, đối với các khoản tiền phải trả cho 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 qui định tại các Điều 357, 468 BLDS năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 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./

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu (HS-AV).

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

Lê Hưng Dũng