TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**
Bản án số: 04/2018/DS-PT Ngày 18-01-2018 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Hàng Lâm Viên**

Bà **Trần Thị Bích Hồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị Hải Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận

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

Trong các ngày 11 và 18 tháng 01 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2017/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2017/QĐ-PT ngày 27/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐ-PT ngày 09/01/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn X** – Sinh năm: 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **H** – Sinh năm: 1973. Địa chỉ: Thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2017) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **A** – Luật sư Văn phòng luật sư P, Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Th** – Sinh năm: 1955 (có mặt);

Ông **Nguyễn Thành Đ** – Sinh năm: 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn TL, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:

- **NLQ1** – Sinh năm: 1951(vắng mặt);

- **NLQ2**– Sinh năm: 1969(vắng mặt);

- **NLQ3**– Sinh năm: 1978 (có mặt);

- **NLQ4**– Sinh năm: 1982 (có mặt);

- **NLQ5** – Sinh năm: 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- **NLQ6** – Sinh năm: 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn PT2, xã S, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyềncủa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn: Ông **H** – Sinh năm: 1973. Địa chỉ: Thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2017)

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn:* **NLQ7** – Sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn TL, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ7: Ông **Nguyễn Thành Đ** – Sinh năm: 1974. Địa chỉ: Thôn TL, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2017)

5. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn X** – Sinh năm: 1950 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông H trình bày:

Trước năm 1996, hộ gia đình ông X có 06 người gồm NLQ1, sinh năm 1951; NLQ2, sinh năm: 1969; NLQ3, sinh năm: 1978; NLQ4, sinh năm: 1982; NLQ5, sinh năm: 1986; NLQ6, sinh năm: 1971 được Nhà nước giao khoán diện tích 3.600 m^2 đất (nay thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 11 có diện tích khoảng 3.551 m^2), tọa lạc tại thôn TL, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông X canh tác đến khoảng tháng 01/1996 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông X cho ông Nguyễn Th thuê thời hạn 20 năm với giá 35 chỉ vàng y và hai bên có lập hợp đồng nhờ người đánh máy; do hợp đồng ông Th nhờ người đánh máy không đúng nội dung nên ông X yêu cầu ông Th ghi thêm nội dung: "*Sau 20 năm trả lại đất*" rồi hai bên cùng ký vào hợp đồng.

Sau khi nhận đất ông Th và ông Nguyễn Thành Đ là em ruột ông Th đã chuyển đổi đất cho nhau, ông Đ tự ý xây nhà trên đất; khi hết thời hạn theo thỏa thuận ông X đòi lại đất, ông Th, ông Đ không trả nên ông X làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Th, ông Đ trả lại diện tích đất trên cho ông X.

Bị đơn ông Nguyễn Th trình bày:

Khoảng tháng 01/1996, ông X có sang nhượng cho ông diện tích đất 3.600 m^2 (nay thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 11 có diện tích khoảng 3.551 m^2) tọa lạc tại thôn TL, xã P với giá 35 chỉ vàng y. Sau khi hai bên thỏa thuận thống nhất, ông nhờ em ông đánh máy hợp đồng. Khi hợp đồng lập xong, hai bên gặp nhau cùng thông qua hợp đồng có mặt ông X và vợ ông X, ông là người trực tiếp giao vàng cho ông X và vợ ông X là người trực tiếp nhận vàng rồi ký tên và lăn tay vào bên người bán đất, ông ký tên vào bên người mua đất và ở dưới phần ký tên có ghi chú: "Sau 20 năm trả lại đất" là do ông X yêu cầu ông ghi thêm và ông có ghi thêm theo yêu cầu của ông X để ông X được thỏa mãn.

Tại phiên tòa, ông Th trình bày lý do ông ghi thêm dòng chữ "Sau 20 năm trả lại đất" phía dưới hợp đồng là khi hợp đồng viết xong, hai bên cùng nghe công nhận đúng với nội dung và hai bên cùng ký vào hợp đồng. Bên ông đưa ¾ số vàng, còn nợ lại ¼ số vàng, vài hôm sau ông tiếp tục đưa ¼ số vàng còn lại cho đủ 35 chỉ thì ông X thay đổi ý kiến yêu cầu ông ghi thêm dòng chữ trên, ông cho rằng ông đã đưa trước ¾ số vàng rồi, nay ông X buộc ông như vậy nên ông ghi thêm dòng chữ trên là ngoài ý muốn của ông.

Khi ông nhận đất canh tác được 01 năm thì ông hoán đổi lấy ½ diện tích đất của ông cho em ông là ông Nguyễn Thành Đ; ông Đ xây cất nhà ở và trồng nho, còn lại ½ ông Th trực tiếp canh tác.

Nay ông X kiện đòi lại đất, ông đồng ý trả lại ½ thửa đất và ông yêu cầu ông X trả lại cho ông 17 chỉ 05 phân vàng y; còn ½ diện tích ông hoán đổi cho em ông là Nguyễn Thành Đ thì em ông (Đ) tự quyết định.

Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Năm 1996, ông X có sang nhượng cho ông Th (anh ông) diện tích 3.600 m^2 đất (nay thuộc thửa 329, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.551 m^2) tọa lạc tại thôn TL, xã P với giá 35 chỉ vàng 24k. Khi hai bên thỏa thuận thống nhất, ông X giao đất cho anh ông canh tác.

Khi ông Th nhận đất canh tác được 01 năm, vào năm 1997, ông Th hoán đổi ½ diện tích đất nhận sang nhượng của ông X cho ông. Ông đã xây cất nhà ở và trồng nho trên ½ diện tích đất trên; còn lại ½ diện tích ông Th trực tiếp canh tác.

Nay ông X khởi kiện yêu cầu ông trả lại đất thì ông có ý kiến như sau: ông đồng ý trả lại ½ diện tích đất hiện ông trực tiếp quản lý nhưng ông yêu cầu ông X cho ông được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 500 m^2 đất ông đã cất nhà trên phần đất sang nhượng của ông X, vì hiện nay ông không có chỗ ở và ông không yêu cầu ông X hoàn trả giá trị tài sản gì khác hoặc ông X phải hoàn trả cho ông 17 chỉ 05 phân vàng y và toàn bộ giá trị tài sản mà ông tạo dựng trên đất thì ông hoàn trả ½ diện tích đất cho ông X.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 23/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ Điều 146, Điều 707, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; phần II mục 2 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn X đối với ông Nguyễn Th và ông Nguyễn Thành Đ về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*".

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán ruộng đất" giữa nguyên đơn ông Nguyễn X với bị đơn ông Nguyễn Th xác lập ngày 31/01/1996 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Th, Nguyễn Thành Đ phải giao trả cho hộ ông Nguyễn X được quyền quản lý sử dụng 3.320 m^2 đất và sở hữu tài sản trên đất gồm:

Nhà chính; nhà vệ sinh và nhà bếp; nhà tạm; chuồng dê; hàng rào; mái hiên; nền xi măng; hàng rào gai kẽm; sân xi măng ngoài trời; 02 cây cau; 32 cây tre; 01 cây dừa; 01 cây mận; 01 cây xoài; 01 cây trôm; 02 cây neem; giếng bi đúc; trụ rào 15 cây và dây thép gai (không còn giá trị sử dụng).

Vị trí tứ cận: Đông giáp đường liên thôn; Tây giáp thửa 328; Nam giáp đường hẻm (thửa 330); Bắc giáp mương.

Buộc hộ ông Nguyễn X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Th 1.657.500 đồng (trị giá giếng bi đúc), 300.000 đồng (trị giá trụ rào, thép gai).

Buộc ông X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thành Đ 110.337.210 đồng (trị giá nhà chính), 9.984.600 đồng (giá trị nhà vệ sinh và nhà bếp), 1.616.615 đồng (trị giá nhà tạm), 1.485.624 đồng (trị giá chuồng dê), 2.326.740 đồng (trị giá hàng rào), 10.175.497 đồng (trị giá mái hiên), 5.190.383 đồng (trị giá nền xi măng), 4.166.700 đồng (trị giá hàng rào gai kẽm), 776.588 đồng (trị giá sân xi măng ngoài trời), 100.000 đồng (trị giá 02 cây câu), 480.000 đồng (trị giá 32 cây tre), 480.000 đồng (trị giá 01 cây dừa), 180.000 đồng (trị giá 01 cây mận), 480.000 đồng (trị giá 01 cây xoài), 24.000 đồng (trị giá 01 cây trôm), 90.000 đồng (trị giá 02 cây neem).

Buộc hộ ông Nguyễn X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Th 17 chỉ 05 phân vàng y (vàng 24k) và ông Nguyễn Thành Đ 17 chỉ 05 phân vàng y (vàng 24k).

Buộc hộ ông Nguyễn X bồi thường lỗi hợp đồng vô hiệu là 657.900 đồng, cách tính: {[(126.000.000 đồng (giá trị đất 3.600 m^2 tại hợp đồng bán ruộng đất) – 124.684.200 đồng (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1996)) : 10] x 5}. Cụ thể: hộ ông Nguyễn X bồi thường cho ông Th 328.950 đồng và ông Đ 328.950 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn X đối với số tiền yêu cầu bồi thường 657.900 đồng do một phần lỗi của ông.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 23/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: 1. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm số 27/2016/DS-ST ngày 23/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; 2. Công nhận giao dịch chuyển quyền ngày 31/01/1996 giữa ông X và ông Th là giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch chuyển đổi đất giữa ông Th và ông Đ là giao dịch vô hiệu; 3. Buộc ông Th và ông Đ tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất nguyên trạng như ban đầu cho thuê cho hộ gia đình ông X trên thửa đất số 329, tờ bản đồ số 11 thôn TL, xã P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: phía nguyên đơn cho bị đơn thuê đất với thời hạn là 20 năm nay đã hết thời hạn thuê yêu cầu bên bị đơn trả lại đất, nguyên đơn không đồng ý bồi thường tiền chuyển nhượng đất ban đầu và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Th tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý trả đất cho bên nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn trả lại 17,5 chỉ vàng 24k và tiền bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu cho bị đơn.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thành Đ tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và không có chỗ ở nào khác nên đề nghị công nhận cho bị đơn được sử dụng 500 m^2 trên phần đất có nhà và tài sản, bị đơn đồng ý trả phần diện tích đất còn lại và không yêu cầu phía nguyên đơn trả lại 17,5 chỉ vàng 24k và tiền bồi thường thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

[1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản*" là phù hợp pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất: Vào năm 1996, ông Nguyễn X và vợ là NLQ1 do cuộc sống khó khăn nên đã chuyển quyền sử dụng diện tích là 3.600 m^2 đất nông nghiệp do hợp tác xã cấp cho hộ gia đình cho ông Nguyễn Th với giá là 35 chỉ vàng thuộc vùng Sạn Nhỏ nay là

thửa 329, tờ bản đồ số 11 có diện tích theo đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh N ngày 02/6/2017 là 3.320 m^2. Hai bên có xác lập Giấy bán đất ruộng đề ngày 31/01/1996 (BL 02) và có chữ ký cũng như điểm chỉ của ông Nguyễn X là nguyên đơn. Bên nguyên đơn đã giao đất cho bên bị đơn canh tác và bên bị đơn đã giao đủ 35 chỉ vàng cho bên nguyên đơn từ năm 1996. Bên nguyên đơn cho rằng đây là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất còn bên bị đơn khẳng định nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho phía bị đơn.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng chỉ cho bị đơn thuê đất với thời hạn là 20 năm nhưng nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: *bên nguyên đơn có nhận 35 chỉ vàng của ông Th; số tiền này đã chi dùng vào việc trả nợ thuế cho hợp tác xã và một số người khác. Phía nguyên đơn cho rằng trong giấy bán đất có ghi "sau 20 năm trả lại đất"là chữ của bị đơn sau khi hai bên đã ký vào Giấy bán đất ngày 31/01/1996*. Còn phía bị đơn trình bày: Sau khi hai bên ký vào giấy bán đất ngày 31/01/1996 và bị đơn đã đưa cho nguyên đơn 25 chỉ vàng, nguyên đơn cũng đã dùng số vàng trên đi trả nợ nếu bị đơn không ghi thêm theo yêu cầu của nguyên đơn thì sẽ không lấy lại được số vàng đã đưa trước cho nguyên đơn. Xét thấy: Về giá trị của hợp đồng là 35 chỉ vàng y 24k cho diện tích 3.320m^2 đất là phù hợp với giá chuyển nhượng ở địa phương vào năm 1996; Cả bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận dòng chữ *"sau 20 năm trả lại đất"*ghi thêm sau khi nguyên đơn ông Nguyễn X là người đại diện cho hộ đã đồng ý ký và điểm chỉ vào Giấy bán đất ngày 31/01/1996 nhưng nguyên đơn cho rằng nguyên đơn là người khiếm thị nên không đọc và ông Th cũng không đọc lại trước khi đưa nguyên đơn ký. Giấy bán đất này là do nguyên đơn giữ và cung cấp cho Tòa án nếu bên nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng có thể yêu cầu phía bị đơn xác lập hợp đồng thuê đất. Từ những phân tích như trên có đủ cơ sở để xác định hợp đồng (Giấy bán đất) ngày 31/01/1996 giữa vợ chồng ông Nguyễn X, NLQ1 và ông Nguyễn Th không phải là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Như đã phân tích ở trên, Giấy bán đất ngày 31/01/1996: Về hình thức: không đúng mẫu, chưa được công chứng, chứng thực, không đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 707 BLDS 1995. Về nội dung: đất của hộ gia đình nhưng ông X và NLQ1 tự ý chuyển nhượng không hỏi ý kiến các thành viên trong hộ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên chuyển nhượng là vi phạm Điều 693 BLDS 1995. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định gia hạn thời gian là 15 ngày để các đương sự hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện. Đây thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều

146 BLDS 1995. Xét về lỗi: bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cùng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu ½ là có căn cứ.

[2.4] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm bị đơn là ông Nguyễn Thành Đ yêu cầu được nhận diện tích đất 500 m^2 trên đó có căn nhà vì hiện nay gia đình ông không có chỗ ở nào khác và không yêu cầu phía nguyên đơn trả lại 17,5 chỉ vàng 24k và tiền bồi thường do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Xét thấy: Theo quy định tại tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "*...Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không đảm bảo mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch*". Hiện nay, ông Nguyễn Thành Đ đã làm nhà trên một phần diện tích đất chuyển nhượng và gia đình ông không có chỗ ở nào khác nếu buộc tháo dỡ sẽ làm giảm giá trị sử dụng của ngôi nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ cũng có yêu cầu được nhận một phần diện tích đất trên đó có căn nhà cấp 4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến nhu cầu chính đáng này của ông Đ. Bên phía nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên đất, không đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đất ban đầu và tiền bồi thường do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và không có nhu cầu về nhà ở. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: diện tích đất 500 m^2 trị giá 17.500.000 đồng so với số tiền chuyển nhượng đất ban đầu nguyên đơn phải hoàn trả là 17 chỉ 05 phân vàng 24k trị giá 62.347.250 đồng là không làm thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Do vậy, chấp nhận ý kiến tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm của ông Nguyễn Thành Đ: giao cho ông Đ sử dụng phần diện tích 500 m^2 đất gắn liền với tài sản trên đất và không buộc ông Nguyễn X phải hoàn trả 17 chỉ 05 phân vàng 24k và tiền bồi thường do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu cho ông Đ là phù hợp và vẫn đảm bảo mục đích sử dụng đất cho cả hai bên.

[2.5] Ngày 05/01/2018, nguyên đơn là ông Nguyễn X có đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc, định giá lại vì cho rằng: căn nhà cấp 4B do ông Đ xây dựng giá 110.337.210 đồng là quá cao. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: *Thứ nhất*, ông Nguyễn X là người có đơn yêu cầu Tòa án định giá tài sản, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm ông X cũng không có khiếu nại về giá; *Thứ hai*, trong thời hạn kháng cáo ông X là người có đơn kháng cáo nhưng trong nội dung đơn kháng cáo không có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại tài sản; *Thứ ba*, Hội đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập áp dụng bảng giá Nhà nước do UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành, không áp dụng giá thị trường tự do nên không có cơ sở để cho

rằng giá là quá cao; *Thứ tư*, ông Nguyễn X vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/12/2017 lần thứ nhất không có lý do và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X có đơn xin hoãn phiên tòa nên Tòa án cấp phúc thẩm phải hoãn phiên tòa lần thứ nhất; *Thứ năm*, trong thời gian đợi mở lại phiên tòa lần hai vào ngày 11/01/2018 thì ngày 09/01/2018 ông X có đơn yêu cầu đo đạc định giá lại nhưng không đưa ra được lý do chính đáng và làm kéo dài việc giải quyết vụ án; *Thứ sáu*, xét về nhu cầu chỗ ở: ông Đ có nhu cầu về nhà ở và ngoài ra gia đình ông Đ không có chỗ ở nào khác còn về phía nguyên đơn không có nhu cầu về nhà ở nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận tranh luận của ông Đ đề nghị được nhận tài sản trên đất là hợp lý. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đo đạc định giá lại của ông Nguyễn X.

[2.6] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Chấp nhận tranh luận của bị đơn là ông Nguyễn Thành Đ. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn Th (Giấy bán đất) ngày 31/01/1996.

Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải giao trả cho hộ ông Nguyễn X diện tích đất 1.280 m^2 thuộc thửa 726 tờ bản đồ địa chính số 11 thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính *ngày 16/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận*.

Ông Nguyễn Thành Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 500 m^2 đất là các vị trí ABCD thuộc thửa 904, tờ bản đồ địa chính số 11 thôn TH, xã P, huyện N theo trích lục bản đồ địa chính ngày *16/01/2018* của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận và được quyền sở hữu các tài sản: Nhà chính cấp 4b; Nhà vệ sinh và nhà bếp cấp 4c; Nhà tạm; Chuồng dê; Hàng rào lưới B40, trụ gỗ; Mái hiên, nền xi măng; Sân xi măng ngoài trời; 02 cây cau cảnh; 01 cây dừa; 01 cây mận; 01 cây xoài.

Ông Nguyễn X không phải hoàn trả ông Nguyễn Thành Đ 17,5 chỉ vàng 24k và 328.950 đồng do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Án phí:

Ông Nguyễn X phải là người khuyết tật được hưởng trợ cấp hàng tháng (BL 104, 105), căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí

và lệ phí Tòa án. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Nguyễn Xin.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Nguyễn Thành Đ đồng ý chịu và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Sửa bản án sơ thẩm

Căn cứ: Các điều 146, 693, 707, 709, 710, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội; Các điều 12, 27, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn X đối với ông Nguyễn Th và ông Nguyễn Thành Đ về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*".

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "Giấy bán đất ruộng" giữa nguyên đơn ông Nguyễn X với bị đơn ông Nguyễn Th xác lập ngày 31/01/1996 vô hiệu một phần.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn X và ông Nguyễn Th (Giấy bán đất) ngày 31/01/1996.

Buộc ông Nguyễn Th phải giao trả cho hộ ông Nguyễn X diện tích đất 1.540 m^2 thuộc thửa 727 tờ bản đồ địa chính số 11 thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 02/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh N và tài sản trên đất gồm: 01giếng bi đúc.

Buộc hộ ông Nguyễn X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Th: 17 chỉ 05 phân vàng y (vàng 24k); 328.950 đồng (lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu) và 1.657.500 đồng (trị giá giếng bi đúc).

Buộc ông Nguyễn Thành Đ phải giao trả cho hộ ông Nguyễn X diện tích đất 1.280 m^2 thuộc thửa 726 tờ bản đồ địa chính số 11 thôn TH, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính *ngày 16/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận*.

Ông Nguyễn Thành Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 500 m^2 đất là các vị trí ABCD thuộc thửa 904, tờ bản đồ địa chính số 11 thôn TH, xã P, huyện N theo trích lục bản đồ địa chính ngày *16/01/2018* của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận và được quyền sở hữu các tài sản: Nhà chính cấp 4b; Nhà vệ sinh và nhà bếp cấp 4c; Nhà tạm; Chuồng dê; Hàng rào lưới B40, trụ gỗ; Mái hiên, nền xi măng; Sân xi măng ngoài trời; 02 cây cau cảnh; 01 cây dừa; 01 cây mận; 01 cây xoài.

Các đương sự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

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 án 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 hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không có thỏa thuận thì theo *mức lãi suất 10%/năm* tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn X.

Hoàn trả cho ông Nguyễn X số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 3.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010825 ngày 21/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Ông Nguyễn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Hoàn trả cho ông X 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng tạm ứng án phí do bà Ng nộp thay theo Biên lai thu số 0014524 ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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

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

(*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 16/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận và trích lục bản đồ địa chính ngày 02/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh N).*

Nơi nhận:
- Đương sự (10);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Ngô Thị Trang