TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2018/DS-PT
Ngày 20 – 6 – 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất khi hết hạn cho thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Ức Minh Thanh Thúy – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 373/2017/TLPT-DC ngày 15 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 667/2018/QĐ-PT ngày 28/5/2018; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1950; cư trú tại: Thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; *(có mặt).*

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972; cư trú tại: Thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; *(có mặt).*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. NLQ1.

Người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản số 2647/UB-CTUB ngày 01/11/2016): Ông Nguyễn Hữu Đ - Phó Chủ tịch UBND, *(xin vắng mặt).*

2. Bà NLQ2, sinh năm 1952, *(có mặt);*

3. Bà NLQ3, sinh năm 1981, *(có mặt);*

4. Bà NLQ4, sinh năm 1990, *(vắng mặt);*

5. Ông NLQ5, sinh năm 1974, *(có mặt);*

Cùng cư trú tại: Thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

6. Bà NLQ6, sinh năm 1976; cư trú tại: Thôn HN, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; *(có mặt);*

7. Bà NLQ7, sinh năm 1978; cư trú tại: Thôn XL, xã PX, huyện KN, tỉnh Đăk Lăk; *(vắng mặt).*

8. Ông NLQ8, sinh năm 1984; cư trú tại: Thôn Đá Trắng, xã Phước Thái, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; *(có mặt);*

Người đại diện theo ủy quyền của ông, bà NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8 (được ủy quyền theo văn bản ngày 15/8/2016): Ông Nguyễn H, sinh năm 1950; cư trú tại: Thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; *(có mặt).*

9. Ông NLQ9, sinh năm 1970; cư trú tại: Thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; *(có mặt);*

- *Người kháng cáo*:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn H.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung đơn khởi kiện, bản khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, ông Nguyễn H trình bày:

Khoảng năm 1994, Hợp tác xã (HTX) thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận cấp phát cho hộ gia đình ông 800m^2 đất kinh tế hộ gia đình thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 02 xã PH, nay là thửa 458 tờ bản đồ 13 xã PH; hộ gia đình ông có 08 nhân khẩu nên được cấp 800m^2, tục danh gọi là đất Gò Mả. Thời điểm cấp phát, diện tích 800m^2 của hộ ông H được cấp chung thửa với

đất của ông Nguyễn Tấn B (đã chết) và bà Nguyễn Thị V. Vì hoàn cảnh khó khăn nên ông cho bà Nguyễn Thị V thuê thời hạn 20 năm, đến năm 2014 thì hết hạn thuê, giá thuê 04 chỉ vàng y 24K 96%, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Nay thời hạn thuê đã hết nên ông H yêu cầu bà V trả lại đất, nhưng bà V trả lời đây là đất của cha bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng tháng 7 năm 2014, ông H khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân (UBND) xã xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B nhưng UBND xã trả lời ông H đã chuyển nhượng đất cho bà V hết thời hạn 20 năm. Ông H khởi kiện yêu cầu bà V trả lại cho gia đình ông 800m^2 đất; hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B đối với diện tích đất 800m^2 thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ 13, xã PH; hủy Công văn số 2230/UBND-NC ngày 25/12/2014 của UBND huyện NP.

Tại Bản tường trình, biên bản ghi lời khai và lời khai tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị V trình bày:

Vào năm 1994, Hợp tác xã TT cấp đất cho hộ gia đình bằng hình thức bốc thăm, hộ gia đình ông Nguyễn H, Nguyễn Thị Định được cấp 800m^2 chung thửa với ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị V. Vợ chồng ông H không có khả năng canh tác nên đã đồng ý viết giấy tay bán toàn bộ 800m^2 đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 04 chỉ vàng y 24K, 96%, vợ chồng ông H đã nhận đủ vàng. Hộ bà V đồng ý để cho cha bà V là ông Nguyên Tấn Bửu đứng tên khi có kết quả bốc thăm, HTX ghi tên chủ thửa đất là ông B với tổng diện tích đất 2.200m^2. Thời gian sau đó, UBND xã chuyển hồ sơ về UBND huyện NP và UBND huyện NP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B vào năm 1998. Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ông H thấy giá đất tăng nên khởi kiện do đó bà V không đồng ý trả đất. Trường hợp Tòa án xét xử buộc trả đất thì hộ gia đình ông H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 150.000.000đ cho 1.000m^2.

Lời trình bày của bà NLQ2 tại phiên tòa: Bà Đ1 là vợ của ông Nguyễn H. Bà Đ1 nhất trí nội dung trình bày của ông Nguyễn H và yêu cầu khởi kiện của ông H. .

Lời trình bày của ông NLQ9: Ông NLQ9 là chồng của bà Nguyễn Thị V. Ông NLQ9 nhất trí nội dung trình bày của bà V.

UBND huyện NP trình bày:

UBND huyện NP đã cung cấp các tài liệu chứng cứ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ý kiến: Hộ bà Nguyễn Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 2.216m^2 thửa số 458, tờ bản đồ số 13 xã PH đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/HSST ngày 18 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, các khoản 1 và 3 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai 1993; các khoản 2 và 4 Điều 131, Các Điều 133, 139, 146, 705 và điểm c khoản 1 Điều 706 Bộ luật Dân sự 1995; các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn H đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn H, bà NLQ2 với vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Nguyễn H, NLQ2 với vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9.

+ Vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 có nghĩa vụ trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn H, bà NLQ2 800m^2 đất nông nghiệp tại thôn TT, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; Hướng Đông giáp đất bà V, ông NLQ9; Hướng Tây giáp đất ông Trương Như C; Hướng Nam giáp đất vợ chồng bà V đang sử dụng, đường đi và mương nước, Hướng Bắc giáp đất ông Lại Ngọc Th; Trên diện tích đất hoàn trả có giàn trồng táo diện tích 800m^2, 34 cây táo lai đang cho thu hoạch, tổng hàng rào trụ gỗ lưới B40 các mặt hướng Bắc, Nam, Tây là 84m. Các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn H, bà NLQ2 gồm: NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8.

+ Hộ gia đình ông Nguyễn H, bà NLQ2 được quyền sử dụng 800m^2 đất do vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 hoàn trả; được quyền sở hữu giàn trồng táo diện tích 800m^2, 34 cây táo lai đang cho thu hoạch, tổng hàng rào trụ gỗ lưới B40 các mặt hướng Bắc, Nam, Tây là 84m.

+ Vợ chồng ông Nguyễn H, NLQ2 phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 04 chỉ vàng y loại 24K, 96% và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 42.000.000 đồng; Vợ chồng ông Nguyễn H, NLQ2 phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông NLQ9 giá trị giàn táo, cây táo và hàng rào trụ gỗ lưới B40 là 37.040.000 đồng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01079/QSDĐ/267/QĐ/UBNP/1994 do UBND huyện NP cấp cho ông Nguyễn Tấn B đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.216m^2. Số bìa K 854381. Hủy Công văn số 2230/UBND-NC ngày 25/12/2014 của UBND huyện NP, tỉnh Ninh Thuận về việc trả lời đơn của ông Nguyễn H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tuyên về nghĩa vụ của người phải thi hành án trong việc chậm thi hành án, tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 28/8/2017 nguyên đơn ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/HSST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của ông Nguyễn H và bà NLQ2 là có cơ sở: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông H và vợ chồng bà V, ông NLQ9 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự, vi phạm quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự trong vụ án. Đồng thời, quyết định của bản án sơ thẩm có nhiều nội dung không có trong biên bản nghị án. Đây là những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H và bà NLQ2, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, như sau:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H với các yêu cầu: Bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho gia đình ông H 800m^2 đất thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 02 xã PH, nay là thửa 458 tờ bản đồ 13 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01079/QSDĐ/267/QĐ/UBND/1994 ngày 27/11/1998 do UBND huyện NP cấp cho hộ ông Nguyễn Tấn B đối với diện tích đất 800m^2 thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ 13, xã PH nêu trên; hủy Công văn số 2230/UBND-NC ngày 25/12/2014 của UBND huyện NP, tỉnh Ninh Thuận về việc trả lời đơn của ông H. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng vụ án, ông H đã trình bày lý do yêu cầu khởi kiện: Vào khoảng năm 1994, HTX thôn TT, xã PH,

huyện NP, tỉnh Ninh Thuận cấp phát cho hộ gia đình ông 800m^2 đất kinh tế hộ gia đình nêu trên. Tại thời điểm cấp phát, diện tích 800m^2 của hộ ông H được cấp chung thửa với đất của ông Nguyễn Tấn B (đã chết) và bà Nguyễn Thị V. Vì hoàn cảnh khó khăn nên ông cho bà Nguyễn Thị V thuê diện tích trên với thời hạn 20 năm, đến năm 2014 thì hết hạn thuê, giá thuê 04 chỉ vàng y 24K 96%, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Nay thời hạn thuê đã hết nên ông H yêu cầu bà V trả lại đất, nhưng bà V trả lời đây là đất của cha bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị V xác nhận ông Nguyễn Tấn B (đã chết) có 7 người con, trong đó có bà V, và mẹ bà V là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa xác định đầy đủ đương sự tham gia tố tụng vụ án theo quy định pháp luật.

[1.2] Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ9 cho rằng hộ gia đình ông H sau khi được cấp đất khoán, vì không có điều kiện canh tác nên chuyển nhượng cho vợ chồng bà 800m^2 với giá 04 chỉ vàng y 24K, 96%, vợ chồng ông H đã nhận đủ vàng; hai bên có lập giấy sang nhượng đất nhưng đã bị thất lạc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Như vậy, bà V và ông NLQ9 không có yêu cầu phản tố nhưng có ý kiến cho rằng giao dịch dân sự giữa hai bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, các đương sự khác trong vụ án cũng không có ai yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông H và vợ chồng bà V. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông H và vợ chồng bà V, ông NLQ9 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là đã giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự, vi phạm quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự trong vụ án.

[1.3] Mặt khác xét thấy, có những nội dung được quyết định trong bản án sơ thẩm nhưng không có trong biên bản nghị án (BL 151, 152):

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn H đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất.

Các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn H, bà NLQ2 gồm: NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8.

Hủy Công văn số 2230/UBND-NC ngày 25/12/2014 của UBND huyện NP, tỉnh Ninh Thuận về việc trả lời đơn của ông Nguyễn H.

[2] Xét những vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

NLQ2, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Người kháng cáo ông Nguyễn H và bà NLQ2, theo quy định pháp luật, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H và bà NLQ2 không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Nguyễn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do bà Nguyễn Thị H1 nộp thay) theo biên lai thu số 0013852 ngày 13/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn trả cho bà NLQ2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do bà Nguyễn Thị H1 nộp thay) theo biên lai thu số 0013822 ngày 12/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 20 tháng 6 năm 2018./.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự (11)
- Lưu(3), 15b (Án08).

Đỗ Đình Thanh