TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 49/2021/DS-PT
Ngày: 28 - 9 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

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

Các Thẩm phán: Ông **Lâm Bách**;

Ông **Võ M Công**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Bà **Huỳnh Thị Hồng Yến** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn**:** Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1947 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Tấn H**, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố H, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông **Võ Ngọc T**, sinh năm 1940 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số K, đường T, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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

1/. Bà **Bùi Thị M**, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của bà Màu: Bà **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số K, đường T, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2/. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1950 (có mặt);

3/. Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1974 (vắng mặt);

4/. Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1976 (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

5/. Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1978 (vắng mặt);

6/. Bà **Lê Thị Kim H**, sinh năm 1981 (vắng mặt);

7/. Ông **Lê Văn T2**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

8/. Ông **Lê Văn P**, sinh năm 1987 (vắng mặt);

9/. Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 1989 (vắng mặt);

10/. Ông **Lê Văn T3**, sinh năm 1992 (vắng mặt);

11/. Ông **Lê Văn H2**, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn N, bà Lê Thị Kim H, ông Lê Văn T2, ông Lê Văn P, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Lê Văn H2: Ông Lê Tấn H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố H, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Ông **Lê Văn M** - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, Nguyên đơn trình bày:

Năm 1995 hộ gia đình ông Lê Văn M được Nhà nước giao khoán 2.848m^2 đất ruộng tọa lạc tại thôn C, xã T, thành phố P. Thời điểm nhận khoán hộ gia đình ông M có 11 nhân khẩu. Cũng trong năm 1995, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông M cho ông Võ Ngọc T thuê toàn bộ diện tích đất 2.848m^2 để canh tác, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 1.200.000 đồng. Ông M là người viết giấy cho thuê ruộng ngày 20/10/1995 và ký tên vào giấy cho thuê. Năm 1997 ông M làm thủ tục và được 18 UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H388166

ngày 17/4/1997. Sau đó các bên thỏa thuận cho thuê thời hạn là 20 năm, việc thỏa thuận chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Ông M đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ theo yêu cầu của ông Tân.

Quá trình ông T sử dụng đất đến nay, ranh rào giữ nguyên, không thay đổi. Việc vợ chồng ông T canh tác trên đất thì vợ con ông M đều biết nhưng nghĩ rằng đất cho thuê thời hạn 20 năm nên không ai có ý kiến gì.

Nay đã hết hạn cho thuê đất nhưng phía Bị đơn không chịu trả lại đất nên Nguyên đơn làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Võ Ngọc T trả lại diện tích đất 3.030m^2 đất thuộc thửa đất số 83 và 84 tờ bản đồ địa chính số 12 xã T (theo đo đạc thực tế hiện nay).

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/12/2020, ông M yêu cầu ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H388166 do UBND thị xã P cấp ngày 17/4/1997 cho hộ gia đình ông M.

Bà Nguyễn Minh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Ngọc T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M trình bày:

Vào tháng 10/1995 ông Vô Ngọc T và ông Lê Văn M thỏa thuận: ông M cho ông T thuê ruộng diện tích là 2.848m^2 để trồng lúa ở vùng Ngoài Động với số tiền là 1.200.000 đồng, thời hạn 05 năm (từ tháng 10/1995 đến tháng 10/2001) Sau đó, vào năm 1998, ông M gặp ông T nói hoàn cảnh gia đình khó khăn muốn sang lại cho ông T diện tích đất trên. Do đang thuê ruộng của ông M và cần đất để sản xuất nên ông T đồng ý sang nhượng. Ngày 01/01/1999, ông M và ông T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Lê Văn M chuyển nhượng 2.848m^2 đất trồng lúa thuộc thửa số 176, 185 tờ bản đồ số 3 cho ông Võ Ngọc T (có kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H388166 ngày 17/4/1997 của UBND thị xã P). Giá chuyển nhượng 4.500.000 đồng, tương đương 09 chỉ vàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực. Ông T có liên hệ để làm thủ tục sang tên nhưng không làm được vì vợ chồng ông M thường đi làm ăn xa, không có nhà. Hiện diện tích đất này đã có thông báo thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp T.

Ông Lê Văn M khởi kiện cho rằng ông chỉ cho ông T thuê ruộng thời hạn 20 năm và yêu cầu trả lại diện tích đất 3.030m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T không đồng ý. Đề nghị Tòa công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999, giao đất cho vợ chồng ông T tiếp tục sử dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị H, Lê Văn T1, Lê Văn N, Lê Thị Kim H, Lê Văn T2, Lê Văn P, Lê Văn H1, Lê Văn T3, Lê Văn H2 trình bày:

Các ông bà thống nhất với lời trình bày của Nguyên đơn. Trường hợp ông Lê Văn M tự ý ký giấy bán đất nhận khoản của hộ gia đình thì bà H và các con không đồng ý. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với vợ chồng ông T vì đây là đất giao khoản cho hộ gia đình. Đề nghị ông T trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của cha ông. Trường hợp cha ông tự ý ký giấy bán đất nhận khoản của hộ gia đình thì ông không đồng ý. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha ông với vợ chồng ông T vì đây là đất giao khoán cho hộ gia đình. Ông thống nhất theo ý kiến của cha ông là đề nghị ông T trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông bận đi làm ăn xa nên để nghị Tòa giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Tại bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào: các điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 129, 500 Bộ luật Dân sự; án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Lê Văn M về việc yêu cầu ông Võ Ngọc T phải trả 3.030 m^2 đất thuộc thửa số 83, 84 tờ bản đồ số 12 xã T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H388166 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 17/4/1997.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/1999 đã ký kết giữa ông Lê Văn M với ông Võ Ngọc T.

Ông Võ Ngọc T và bà Bùi Thị M được quyền sử dụng 3.030 m^2 đất thuộc thửa số 83, 84 tờ bản đồ số 12 xã T tọa lạc tại thôn C, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (theo đo đạc thực tế hiện nay; diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang - Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 388166 ngày 17/4/1997)

(Diện tích đất này phía Bị đơn đang quản lý).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/5/2021, ông Lê Văn M làm đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Lê Văn M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông và ông Võ Ngọc T đã tự nguyện thỏa thuận và thống nhất, ông đồng ý sử dụng thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 và đồng ý giao cho ông T thửa số 84, diện tích 1.553m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã T.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp bị đơn và bị đơn ông Lê Ngọc T trình bày: Ông đề nghị công nhận sự thỏa thuận giữa ông và ông Lê Văn M, ông đồng ý nhận thửa số 84, diện tích 1.553m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã Thành Hải và giao lại cho ông Lê Văn M thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 .

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm theo hướng công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 06/5/2021 của ông Lê Văn M làm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đúng và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Đơn kháng cáo ngày 06/5/2021 của ông Lê Văn M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tài sản đang tranh chấp là thửa đất số 176, diện tích 1.504m^2 đất 3L và thửa số 185 diện tích 1.344m^2 đất 3L cùng thuộc tờ bản đồ số 03 nay là các thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 và thửa số 84, diện tích 1.553m^2 cùng tờ bản đồ địa chính số

12, xã T. Theo đo đạc thực tế thì diện tích đất hiện nay là 3.030m^2 đất thuộc thửa số 83, 84 tờ bản đồ số 12 xã T, diện tích tăng so với giấy chứng nhận. Tuy nhiên hình thể, ranh giới của thửa đất từ trước đến nay không thay đổi, không có tranh chấp với các thửa đất liền kề, vì vậy Hội đồng xét xử xác định diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.030m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Các đương sự thỏa thuận như sau:

Ông Lê Văn M và ông Võ Ngọc T đồng ý: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/1999 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn M và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Ngọc T đối với thửa đất số 176, diện tích 1.504m^2 đất 3L và thửa số 185 diện tích 1.344m^2 đất 3L cùng thuộc tờ bản đồ số 03 nay là các thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 và thửa số 84, diện tích 1.553m^2 cùng tờ bản đồ địa chính số 12, xã T, thành phố P.

Ông Lê Văn M nhận thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã T, thành phố P.

Ông Võ Ngọc T nhận thửa đất số 84, diện tích 1.553m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã T, thành phố P.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa. Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện, đúng pháp luật của các đương sự. Sửa bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông Võ Ngọc T giao lại thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã T cho ông Lê Văn M.

Giao cho ông Võ Ngọc T được quyền sử dụng thửa số 84, diện tích 1.553m^2 cùng tờ bản đồ địa chính số 12, xã T.

[2.9] Chi phí định giá, chi phí giám định:

Về chi phí giám định: Ông Lê Văn M phải chịu 3.600.000 đồng. Ông M đã nộp đủ.

Về chi phí định giá: Tổng chi phí: 3.655.652 đồng.

Ông Lê Văn M phải chịu 1.827.826 đồng.

Ông Võ Ngọc T phải chịu: 1.827.826 đồng. Ông Võ Ngọc T phải hoàn trả cho ông Lê Văn M số tiền 1.827.826 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Do Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án**.**

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện, đúng pháp luật giữa nguyên đơn ông Lê Văn M và bị đơn ông Võ Ngọc T.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/1999 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn M và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Ngọc T.

Ông Lê Văn M được quyền sử dụng thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Võ Ngọc T được quyền sử dụng thửa đất số 84, diện tích 1.553m^2 cùng tờ bản đồ địa chính số 12, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông Võ Ngọc Tân giao lại thửa đất số 83 diện tích 1.477m^2 tờ bản đồ địa chính số 12, xã T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận cho ông Lê Văn M.

Các đương sự có *trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Về chi phí giám định: Ông Lê Văn M phải chịu 3.600.000 đồng. Ông M đã nộp đủ.

Về chi phí định giá: Tổng chi phí: 3.655.652 đồng. Ông Lê Văn M phải chịu 1.827.826 đồng (*Một triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm hai sáu đồng*). Ông Võ Ngọc T phải chịu: 1.827.826 đồng *(Một triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm hai sáu đồng)*. Do ông M đã nộp nên ông T phải hoàn trả cho ông M số tiền 1.827.826 đồng *(Một triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm hai sáu đồng).*

Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Ngọc T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án 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 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, 7a 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.

(Kèm Theo Bản án là Trích lục bản đồ địa chính số 5585, 5584/ VPĐKĐĐNT- CNPRTC cùng ngày 20/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm)

Án xét xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND TP.Phan Rang - Tháp Chàm;
- Chi cục THADS Tp. Phan Rang - Tháp Chàm;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Trang