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

Bản án số: 06/2018/DS-PT
Ngày: 19- 01-2018.
V/v:*"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Luyến.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Được;
Ông Võ Văn lập.

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 Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 19 tháng 01 năm 2018 tại phòng xét xử số 01 - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục phúc thẩm vụ án thụ lý số: 22/2017/TLPT-HNGĐ ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc *"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 19 - 9 - 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2017/QĐPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số: 455/2017/TB - TA ngày 18 - 12 - 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị C- Sinh năm 1953 (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Trần Thị M - Sinh năm 1961 (Có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị C: Ông Trần Đăng K- Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Trần C - Sinh năm 1953 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1956 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị M - Sinh năm 1961 (Có mặt);

- Bà Trần Thị Q - Sinh năm 1957 (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Q: Bà Trần Thị M - Sinh năm 1961;

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M: Ông Trần Đăng K - Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành P - Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người kháng cáo: Bà Trần Thị M, sinh năm 1961 là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Trần Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Trần Thị C - Bà Trần Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.760m^2 theo bản đồ 299 nay tương ứng với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11 xã P diện tích: 2.065m^2 vào năm 1992 HTX giao khoán cho hộ gia đình bà 5 nhân khẩu gồm: Cha mẹ bà tên Trần M, Nguyễn Thị M và ba người con tên Trần Thị Q, Trần Thị C, Trần Thị M. Ngày 06 - 6 - 1998 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số K 984014 cho hộ gia đình do cha bà ông Trần M đại diện cho hộ gia đình đứng tên trong GCNQSDĐ được quyền sử dụng diện tích 2.065m^2, mục đích sử dụng đất lúa. Sau khi được giao khoán ruộng cha mẹ bà canh tác. Ngày 14 - 6 - 1998 cha bà chết không để lại di chúc, toàn bộ diện tích đất trên giao cho bà Trần Thị C canh tác. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn năm 2000 bà C đã thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị L thuê toàn bộ diện tích đất trên, thời gian cho thuê 05 năm, giá tiền thuê 4.000.000 đồng. Việc bà C cho bà L thuê đất giữa hai bên có làm giấy viết tay do chồng bà L viết. Do bà Trần Thị C không biết viết, không biết chữ nên bà ký thay bà C tại nhà bà L, giấy cho thuê đất viết 1 bản do vợ chồng bà L giữ. Khoảng hai tháng sau khi cho thuê đất, bà C đến gặp bà L thỏa thuận cho bà L thuê đất hết thời hạn giao khoán trong GCNQSDĐ năm 2013, giá thuê 5.000.000 đồng. Việc bà C cho bà L thuê lần thứ 2 giữa hai bên không có làm giấy tờ, không có người làm chứng.

Năm 2013 hết thời hạn cho thuê đất bà C yêu cầu bà L trả lại đất nhưng bà Liên không trả. Sau khi xảy ra tranh chấp gia đình bà được biết bà L đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ ngày 10 - 8 - 2004 theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN, ngày 6 - 4 -2004.

Bà Trần Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN, ngày 06 - 4 -2004; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 376372 do UBND huyện N cấp ngày 10 - 8 - 2004 tên hộ bà Nguyễn Thị L; Buộc bà L trả lại quyền sử dụng thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.065m^2 tọa lạc xã P cho gia đình bà.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M đứng về phía Nguyên đơn trình bày:

Các bà thống nhất trình bày của Nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bị đơn vợ chồng ông Trần C, bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Khoảng năm 2002 bà Trần Thị C cho ông bà thuê thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11, diện tích: 2.065m^2, thời hạn thuê đến hết thời hạn sử dụng đất năm 2013, giá thuê 4.200.000 đồng. Việc cho thuê đất giữa hai bên có làm giấy viết tay được lập thành 2 bản ông bà giữ 01 bản, bà C giữ 01 bản. Sau khi trả đủ tiền thuê, ông bà nhận đất canh tác đến năm 2004 gia đình bà C gặp khó khăn bà C có mượn của ông, bà 500.000 đồng. Sau đó bà C thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông bà giá 9.200.000 đồng (Tính cả tiền thuê ruộng 4.200.000 đồng). Bà Trần Thị C cùng bà Nguyễn Thị L đến UBND xã P làm HĐCNQSDĐ theo quy định, ông bà đã trả thêm 4.500.000 đồng là đủ tiền thỏa thuận chuyển nhượng 9.200.000 đồng.

Ngày 10 tháng 8 năm 2004, UBND huyện Ncấp GCNQSDĐ số S 376372 cho ông bà được quyền sử dụng đất diện tích 2.065m^2 theo đúng quy định. Ông bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện N do ông Lê Thành P - Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN, ngày 06 tháng 4 năm 2004 đã được công chứng, chứng thực nên UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số S 376372 ngày 10 - 8 - 2004 tên hộ bà Nguyễn Thị L đúng quy định của pháp luật. UBND huyện N đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 19 - 9 - 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ Nghị quyết 45/2005/QH 11 ngày 14/6/2005; Điều 131, Điều 705, Điều 707, Điều 711 Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 luật đất đai 2003; Điều 228, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 bộ luật tố tụng hành chính năm 2010; **C**ăn cứ hướng dẫn tại phần II mục 2, tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao**;** Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C về "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Hộ ông Trần C, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng thửa đất số: 278, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 2.065m^2 theo bản đồ địa chính xã P, huyện N.

Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 281; Tây giáp mương; Nam giáp mương; Bắc giáp thủa 188; bản đồ địa chính xã P (ông C, bà L đang sử dụng, canh tác)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03 - 10 - 2017 bà Trần Thị M là người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 19 - 9 - 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung đơn kháng cáo bà Mấy yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 22/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH:

Về hình thức: Đơn kháng cáo ngày 03 - 10 - 2017 của bà Trần Thị M là đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

Về nội dung: Tại phiên toà phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kháng cáo không rút đơn khởi kiện, không bổ sung, thay đổi, rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật vụ án *"Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là chưa chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án là "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Xét yêu cầu kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước. Nội dung đơn kháng cáo Nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 22/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.065m^2 tọa lạc xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, do HTX giao khoán cho hộ gia đình ông Trần M có 05 nhân khẩu gồm ông Trần M, bà Nguyễn Thị M, Trần Thị Q, Trần Thị C, Trần Thị M vào năm 1992. Ông M chết ngày 14 - 8 - 1998 không để lại di chúc. Sau khi ông M chết bà C là người quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm Nguyên đơn trình bày chỉ cho bà L ông C thuê thửa đất 278 diện tích 2.065m^2, bà C không chuyển nhượng đất cho ông C bà L. Ngoài lời trình bày cho thuê đất Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có việc cho thuê đất.

Bị đơn cho rằng năm 2002 bà C cho Bị đơn thuê tòan bộ diện tích đất 2.065m^2 giá thuê 4.200.000 đồng, thời hạn thuê đến hết thời hạn sử dụng năm 2013. Đến năm 2004 bà C, bà M thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho Bị đơn có ý kiến của bà Q, bà M. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của Bị đơn là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN, ngày 06 tháng 4 năm 2004 được UBND xã P chứng thực (BL 06 - 07).

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị M đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày bà M, bà C không biết chữ, bà khẳng định chữ ký bà C, chữ ký mẹ bà Nguyễn Thị M trong HĐCNQSDĐ là giả mạo. Nguyên đơn không cung cấp được mẫu chữ ký của bà C, bà M cho Tòa án để làm thủ tục giám định chữ ký. Nguyên đơn không yêu cầu giám định chữ ký tên Trần Thị C tại HĐCNQSDĐ số 236 (BL 06 - 07), Chữ ký tên M trong Biên bản thẩm tra điều kiện chuyển nhượng QSDĐ (BL 05) dấu lăn tay và chữ ký tên Nguyễn Thị M trong Biên bản về việc thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 03). Căn cứ Điều 91 BLTTDS Nguyên đơn phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ.

Căn cứ biên bản làm việc ngày 06/9/2017 UBND xã P xác nhận vào thời điểm năm 2004 giá chuyển nhượng tại địa phương đối với diện tích đất đang tranh chấp số tiền 9.200.000 đồng phù hợp với thời điểm chuyển nhượng (BL 103). Bà C, bà M, bà Q đều thừa nhận bà C nhận tiền từ bà L ông C để xây nhà vệ sinh, chi phí sinh hoạt cho bà M và bà C. Ông C bà L sử dụng thửa đất 278 diện tích 2.065m^2 ổn định từ năm 2002 đến nay đã được cấp GCNQSDĐ. Có đủ căn cứ để HĐXX xác định có việc bà Trần Thị C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.065m^2 cho bà Nguyễn Thị L, ông Trần C.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN ngày 6 - 4 - 2004 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị L có xác nhận của UBND xã P thể hiện bà C chuyển nhượng cho bà L 2.065m^2 đất lúa. Vào thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông Trần M đại diện cho hộ gia đình đứng tên trong GCNQSDĐ. Diện tích đất 2.065m^2 nhà nước giao khoán cho hộ ông Trần M 5 nhân khẩu. Ông Trần M chết không để lại di chúc căn cứ Điều 678 BLDS năm 1995 bà M, bà C, bà Q, bà M là những người thừa kế theo pháp luật di sản do ông Trần M chết để lại. Bà C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất HTX giao khoán cho hộ gia đình trái với quy định Điều 237 BLDS năm 1995. HĐCNQSDĐ số 236/CN ngày 06 - 4 - 2004 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Xét lỗi làm cho HĐCNQSDĐ vô hiệu do lỗi của cả hai bên, tuy nhiên, hợp đồng CNQSDĐ số 236/CN, ngày 06 - 4 - 2004 đã được công chứng, chứng thực, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L đã thực hiện nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phía bên chuyển nhượng là bà M, bà Q, bà M biết việc bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho bà L nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ lời khai của bà M tại phiên tòa phúc thẩm bà xác nhận bà là người ký thay bà C cho thuê ruộng nhưng không chứng minh được có việc cho thuê. Thực tế bà C bà M nhận tiền từ phía các Bị đơn chi tiêu cho gia đình xây nhà vệ sinh, chi phí sinh hoạt cho bà M, bà C. Hội đồng xét xử xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là 8/2, Nguyên đơn phải chịu lỗi 8/10, Bị đơn phải chịu lỗi 2/10.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Trần Thị C và Bị đơn ông Trần C đều trình bày diện tích đất hiện nay Nguyên đơn đang tranh chấp giá thị trường 50.000.000 đồng/ 1000m^2. Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 18 - 01 - 2018 của Hội đồng định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận định giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương đối với diện tích đất đang tranh chấp trị giá 2.065m^2 x 50.000 đồng/m^2 = 103.250.000 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN ngày 06 - 4 - 2004 giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị L; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số S 376372 ngày 10- 8- 2004 tên hộ bà Nguyễn Thị L. Buộc ông C, bà L phải trả lại cho bà Trần Thị C, Trần Thị Q, Trần Thị M 2.065m^2 mục đích sử dụng đất lúa thuộc thửa đất số 278 tờ Bản đồ số 11 hiện đang tọa lạc tại thôn M, xã P, huyện N. Buộc bà Trần Thị C, Trần Thị Q, Trần Thị M phải bồi thường cho ông C bà L số tiền 84.440.000 đồng (Cách tính 103.250.000 đồng - 9.200.000 đồng tiền Bị đơn trả nhận chuyển nhượng đất = 94.050.000 đồng; 94.050.000 đồng : 10 = 9.405.000 đồng; 8 x 9.405.000 đồng = 75.2405.000 đồng + 9.200.000 đồng = 84.440.000 đồng).

Về chi phí định giá: Bà C đã nộp 1.650.000 đồng (bà M nộp thay) tại Tòa án sơ thẩm. Tại giai đoạn phúc thẩm bà L nộp 400.000 đồng. Bà M bà L đều yêu cầu giải quyết tiền chi phí định giá theo pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận một phần. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá tại Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm Bị đơn phải chịu. Nguyên đơn, Bị đơn đã nộp đủ chi phí định giá tài sản.

Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Ngày 25 tháng 3 năm 2014 bà Trần Thị C làm đơn khởi kiện ông Trần C bà Nguyễn Thị L gửi đến TAND huyện Ninh Phước yêu cầu bà L ông C phải trả lại thửa đất số 278 diện tích 2.065m^2 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện N cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L. Ngày 26/01/2015 Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước ra thông báo số 02/TB - TA về việc trả lại đơn khởi kiện cho bà Trần Thị C. Ngày 06/02/2015 bà cang làm đơn khiếu nại về việc trả lại đơn khởi kiện gửi Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Ngày 23/3/2015 Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 09/2015/TA - CA giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị C, Quyết định yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước nhận lại đơn khởi kiện của bà Trần Thị C và tài liệu chứng cứ kèm theo để tiến hành thụ lý vụ án theo quy định tại Điều 32a thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá Biệt theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2011. Nhưng Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước vẫn không thụ lý vụ án. Ngày 23/8/2016 Chánh án Tòa án

nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành công văn số 217/TA - HCTP về việc yêu cầu thụ lý đơn khởi kiện của bà Trần Thị C. Ngày 27/10/2016 Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước ban hành thông báo thụ lý vụ án số 38/ TB - TLVA đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C về việc " Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ". Căn cứ theo quy định tại Điều 31, Điều 32, Điều 33 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước phải chuyển hồ sơ đã thụ lý cho Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết theo thẩm thẩm quyền. Nhưng Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng về thẩm quyền giải quyết vụ án. Tuy nhiên đơn khởi kiện bà Trần Thị C nộp cho Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước ngày 25/3/2014 đến ngày 27/10/2016 Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước mới thụ lý giải quyết. Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thẩm quyền giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không cần thiết phải hủy bản án do vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh, không để lập lại sai phạm này.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía Nguyên đơn đề nghị HĐXXPT chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 236/CN ngày 06 - 4 - 2004 giữa bên chuyển nhượng QSDĐ bà Trần Thị C bên nhận chuyển nhượng QSDĐ bà Nguyễn Thị L; Hủy GCNQSDĐ số S 376372 do UBND huyện N cấp ngày 10 - 8 - 2004 tên hộ bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị L ông Trần C phải trả lại cho bà Trần Thị C, Trần Thị Q, Trần Thị M 2.065m^2 đất thuộc thửa đất số 278 tờ Bản đồ số 11 hiện đang tọa lạc tại xã P, huyện N. Hậu quả pháp lý HĐCNQSDĐ số 236/CN ngày 06 - 4 - 2004 được giải quyết như phân tích ở trên.

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa: Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm sai thẩm quyền theo quy định tại Điều 34 BLTTDS năm 2015, Điều 32 Điều 33 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS- ST ngày 19 - 9 - 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước. Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước giải quyết vụ án vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án là có cơ sở. Tuy nhiên sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm về đường lối giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 236/CN ngày 06 - 4 - 2004 Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận hủy án sơ thẩm. Như đã phân tích ở trên hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm buộc bà Trần Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ là trái với quy định tại Điều 6 thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT - TANDTC -VKSNDTC - BTP ngày 06/01/2014. Bà C, bà Q bà M phải chịu 4.222.000 đồng đối với số tiền phải bồi thường, khấu trừ 1.400.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0010785 ngày 27/10/2016 do bà Trần Thị M nộp thay bà C. Bà C, bà Q, bà M còn phải nộp 2.822.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông C bà L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của Nguyên đơn được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm người kháng cáo là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị M 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0013250 ngày 03/10/2017 do bà Nguyễn Thị H nộp thay bà Trần Thị M tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS- ST ngày 19 - 9 - 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

Căn cứ vào: Điều 34 , Điều 147, 148, khoản 1 điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 32, 33 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Điều 117, 121, 131, 207, 209, 212 Bộ luật dân sự năm 2017. Điều 27, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần Thị C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 236/CN ngày 06 - 4 - 2004 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Trần Thị C bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị L.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 376372 do ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 10 - 8 - 2004 tên hộ bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị L ông Trần C phải trả lại cho bà Trần Thị C, Trần Thị Q, Trần Thị M 2.065m^2 đất mục đích sử dụng đất lúa, thuộc thửa đất số 278 tờ Bản đồ số 11 hiện đang tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Có vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 281; Tây giáp mương; Nam giáp mương; Bắc giáp thủa 188; (*ông C, bà L đang quản lý sử dụng thửa đất 278 và đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

Bà Trần Thị C, Trần Thị Q, Trần Thị M được quyền sử dụng thửa đất số 278 diện tích 2.065m^2 mục đích sử dụng đất lúa do ông C bà L giao trả.

Buộc bà Trần Thị C, Trần Thị M, Trần Thị Q phải bồi thường cho ông Trần C, bà Nguyễn Thị L số tiền 84.440.000 đồng (*Tám mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).*

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị C, bà Trần Thị Q, bà Trần Thị M phải chịu 4.222.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 1.400.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0010785 ngày 27/10/2016 do bà Trần Thị M nộp thay bà C. Bà C, bà Q, bà M còn phải nộp 2.822.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông C bà L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị M 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0013250 ngày 03/10/2017 do bà Nguyễn Thị H nộp thay bà Trần Thị M tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 được quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự, 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 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 xét xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 19 - 01 - 2018)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện Ninh Phước;
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA; Phòng HC - TP;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Luyến