TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2017/DS-PT
Ngày 29/8/2017
"V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử Phúc thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thủy và bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Nhung - Thư ký Tòa án tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Đàm Thị Hạnh – *KSV tham gia phiên tòa*.

Ngày 29 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2017/DS-PT ngày 26/7/2017 về " Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2017/QĐ-PT ngày 10/8/2017, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1955;

ĐKHKTT: Phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị G, sinh năm 1950; Trú tại: Thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Hải Dương. (bà T vắng mặt, bà G có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B, Luật sư - Văn phòng Luật sư P, đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; Địa chỉ: Phố X, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt)

2. Bị đơn: - Anh Trần Văn O, sinh năm 1968,
- Anh Trần Thế D, sinh năm 1974

Đều Trú tại: Thôn Q, xã A, huyện S, tỉnh Hải Dương (Có mặt).

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

3.1. Chị Trần Thị U, sinh năm 1976 (vợ anh O); Địa chỉ: Thôn Q, xã A, huyện S, tỉnh Hải Dương *(Chị U vắng mặt và ủy quyền cho anh O*).

3.2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 (vợ anh D); Địa chỉ: Thôn Q, xã A, huyện S, tỉnh Hải Dương *(Chị H vắng mặt và ủy quyền cho anh D)*.

3.3. Bà Trần Thị C, sinh năm 1948. Trú tại: Thôn R, xã M, huyện S, tỉnh

Hải Dương (có mặt).

3.4. Bà Trần Thị G, sinh năm 1950. Trú tại: Thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Hải Dương (có mặt).

3.5. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1979.

3.6. Anh Nguyễn Hữu S, sinh năm 1981.

3.7 .Anh Nguyễn Văn W, sinh năm 1985.

3.8. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1989.

Đều trú tại: phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1987.

Đều trú tại: phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Chị V, anh S, anh W, chị P, chị N vắng mặt và đều ủy quyền cho bà Trần Thị G theo giấy ủy quyền ngày 09/8/2016.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

5. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân (viết tắt :TAND) huyện Nam Sách, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Năm 1993, hộ gia đình bà Trần Thị T có 7 nhân khẩu gồm: Cụ Đỗ Thị K (mẹ đẻ bà T, chết năm 1997), bà Trần Thị T và 5 người con là chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị N được giao đất nông nghiệp (Viết tắt là đất 03) mỗi khẩu được giao là 520m^2 x 7 khẩu bằng 3.864m^2; sau khi trừ vườn thừa 396m^2 còn lại 3.468m^2 tại thôn Q, xã A, huyện S, tỉnh Hải Dương. Năm 1998 hộ bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) thời hạn 20 năm từ năm 1993 đến năm 2013).

Theo Phía Nguyên đơn trình bày: Năm 1995, bà T và các con chuyển vào Đồng Nai sinh sống nên nhờ hai chị gái là bà Trần Thị C và Trần Thị G quản lý, canh tác. Năm 1996 do không có điều kiện nên bà G và bà C đã bán đất cho một số hộ gia đình trong thôn, trong đó có bà Trần Thị L 3 thửa, gồm: Thửa A = 597m^2 ; Thửa ở B = 671m^2 và thửa ở C = 202m^2 với giá khoảng 300.000đ/1sào. Sau đó, bà L cho hai con là anh Trần Văn O và anh Trần Thế D sử dụng. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản và không thông qua chính quyền địa phương, thời hạn chuyển nhượng thỏa thuận đến năm 2013 (theo GCNQSD đất thời hạn giao 20 năm) thì sẽ lấy lại. Số tiền thu được bà G đã gửi vào Đồng Nai cho bà T; bà T đã nhận và không có ý kiến gì. Năm 2015, sau nhiều lần dồn ô, đổi thửa nên diện tích đất bà L nhận chuyển

nhượng (do anh O và anh D sử dụng) đã thay đổi vị trí. Và nay toàn bộ diện tích đất 03 của hộ gia đình bà T ở các xứ đồng D, E và F (Cổng Ông J). Hiện anh O, anh D cùng sử dụng 1.140m^2 đất ở xứ đồng E; anh O còn sử dụng 190m^2 đất ở xứ đồng F. Năm 2015 bà T yêu cầu anh O, anh D phải trả lại diện tích đất 03 hiện anh O, anh D đang sử dụng nhưng cả hai anh đều không trả. Nên bà T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp với anh O, anh D vô hiệu; buộc anh O, anh D phải trả lại diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình bà T như đã nêu.

** Theo phía bị đơn (anh Trần Văn O, anh Trần Thế D) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (chị Trần Thị U ủy quyền cho anh O, chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho anh D) trình bày*:

Vợ chồng anh O chị U và vợ chồng anh D, chị H là người cùng làng với bà T. Khoảng năm 1996 sau khi bà T và các con chuyển vào Đồng Nai sinh sống và nhờ chị gái là bà G quản lý, canh tác. Khoảng 1 năm sau, bà G nói bà T nhờ bà đứng ra bán đất nông nghiệp, nên hai anh đã trực tiếp giao dịch với bà G để mua chung một phần đất nông nghiệp của bà T. Cụ thể, anh O và anh D mua chung 1 thửa có diện tích 1 sào 9 thước ở khu A giá 1.000.000đ; anh O mua riêng một thửa có diện tích hơn 2 sào ở khu C giá 1.000.000đ. Hai bên đã viết 02 giấy biên nhận: Một giấy đối với diện tích đất ruộng mua chung và một giấy với đất anh O mua riêng, nhưng đến nay các anh chỉ còn giữ được giấy biên nhận đối với diện tích đất ở A, còn một giấy đã bị mất; giá chuyển nhượng là 1 triệu đồng/ thửa, tổng bằng 2.000.000 đồng (xác định là tài sản chung vợ chồng), thỏa thuận mua đến khi nào chính sách của nhà nước thay đổi.

Sau khi giao tiền, nhận ruộng, các anh đã đến gặp ông Vũ Văn F là Trưởng thôn để báo về việc nhượng ruộng và cũng từ đó gia đình đã quản lý canh tác, thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đối với diện tích đã nhận chuyển nhượng. Do nhận thức hạn chế nên các anh không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau dồn ô, đổi thửa diện tích và vị trí đất mua của bà T đã thay đổi. Năm 2015, tiếp tục thực hiện dồn ô, đổi thửa, do bà T tranh chấp nên thôn đã chia riêng xuất ruộng của gia đình bà về xứ D, E và F (Cổng Ông J). Hiện nay hai anh tự chia nhau sử dụng thửa đất ở đồng E có diện tích 1.140m^2 và anh O sử dụng riêng 190m^2 đất ở khu F (Cổng Ông J). Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Nếu bà T muốn lấy lại đất thì phải trả lại các anh tiền theo giá trị đất hiện nay.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị P (con bà T) trình bày*:* Nhất trí với quan điểm khởi kiện của bà T và trình bày của bà Trần Thị G.

- Bà Trần Thị G, bà Trần Thị C (chị bà T) khai: Năm 1995 khi bà T và các con vào Đồng Nai sinh sống đã nhờ các bà quản lý canh tác đất 03. Do không có điều kiện canh tác nên năm 1996 hai bà đã nhượng ruộng cho một số hộ dân ở thôn Q như phía nguyên đơn đã trình bày. Việc chuyển nhượng không có giấy ủy quyền của bà T và chỉ thỏa thuận miệng với người mua, không lập văn bản giấy tờ, không qua chính quyền địa phương. Giấy biên nhận do anh O, anh D xuất trình không phải là chữ ký, chữ viết của bà. Số tiền thu được từ việc nhượng ruộng khoảng 2.500.000đ, bà G đã gửi vào Đồng Nai cho bà T, bà T đã nhận và không có ý kiến gì. Năm 2013, do đã hết thời hạn nhượng ruộng bà T thông qua bà G và bà C ở nhà đòi lại nhưng anh O, anh D không đồng ý. Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 với anh O, anh D vô hiệu và buộc hai người trả lại diện tích ruộng 03 Cho bà T.

* *Kết quả xác minh*: Chính quyền thôn Q và UBND xã A xác định diện tích đất nông nghiệp đang có tranh chấp có nguồn gốc là đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình bà Trần Thị T từ năm 1993 như phía bà T khai. Năm 1995 hoặc 1996 hộ gia đình bà T chuyển nhượng đất 03 nhưng không qua chính quyền địa phương nên địa phương không nắm được. Năm 2003, khi thực hiện dồn ô đổi thửa với chủ trương giữ nguyên diện tích, số hộ, số nhân khẩu trong hộ được giao đất 03 năm 1993, chỉ thay đổi vị trí các thửa ruộng cho phù hợp; giảm số thửa nhỏ để thành các thửa ruộng lớn. Theo bảng tổng hợp diện tích giao đất 03 sau khi dồn ô thửa, thể hiện hộ gia đình bà có 7 khẩu, diện tích = 3.468m^2; theo bảng thống kê hiện trạng năm 2005, số thứ tự từ 169 đến 177 đứng tên chủ sử dụng bà Trần Thị T gồm 09 thửa ở các xứ đồng: K, C, A. Năm 2015, tiếp tục dồn ô đổi thửa đối với toàn bộ đất nông nghiệp trong xã; hộ bà T sau khi trừ đất vườn thừa, đất thuộc đất dãn dân còn 2.911m^2 ở các xứ D, E, F (Cổng Ông J). Do đang có tranh chấp nên đất 03 của hộ bà T, thôn và Ban chia ruộng không giao đất cho ai; sau đó các hộ gia đình ông F, bà I, ông Y, anh O, anh D tự phân chia sử dụng đất. Hiện tại, xã A vẫn chưa thực hiện được việc lập tờ bản đồ đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp sau dồn điển đổi thửa năm 2015 nên chưa có số lô, số thửa, số tờ bản đồ đối với đất nông nghiệp theo quy định.

* *Người làm chứng:*

- Ông Vũ Văn F (Nguyên là Trưởng thôn Q từ năm 1989 – 2000) trình bày: Năm 1993 ông được phân công tham gia vào ban chia ruộng theo nghị quyết 03. Năm đó, hộ gia đình bà T gồm 7 nhân khẩu và số diện tích được chia nguyên đơn trình bày. Năm 1995 bà T và các con vào Đồng Nai sinh sống đã nhờ các chị Gái là bà C, bà G canh tác đất nông nghiệp. Khoảng cuối năm 1996, ông có nghe mọi người trong thôn nói chuyện anh O, anh D mua đất 03 của bà T thông qua bà G; ông không trực tiếp chứng kiến việc mua bán nhưng sau đó ông thấy anh O, anh

D sử dụng đất 03 của hộ gia đình bà T. Ngoài anh O, anh D trong thôn còn có vợ chồng ông I, ông Y cũng mua đất ruộng của bà T. Quá trình sử dụng đất địa phương đã nhiều lần thực hiện việc dồn ô, đổi thửa; năm 2015 diện tích đất nông nghiệp của hộ bà T được dồn về xứ D, E, F. Do thôn không giao ruộng cho ai nên những người mua ruộng của bà T tự phân chia đất để sử dụng. Anh O, anh D sử dụng đất tại E, Cổng Ông J như đã nêu.

- Bà Trần Thị L khai: Bà không có bất kỳ liên quan gì đến việc mua đất 03 của vợ chồng anh D (con trai bà) và vợ chồng anh O (con rể bà) đối với gia đình bà T; bà không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định; định giá tài sản, xác định: Diện tích đất vợ chồng anh O, vợ chồng anh D đang sử dụng ở xứ đồng E là 1.140m^2, trong đó: Vợ chồng anh O sử dụng 835m^2; vợ chồng anh D sử dụng 305m^2; diện tích 190m^2 đất ở xứ đồng F vợ chồng anh O đang sử dụng; giá trị đất tại các xứ đồng trên trị giá là 70.000đ/m^2.

* Tại bản án dân sự số 11/2017/DS-ST ngày 22/6/2017, TAND huyện Nam Sách áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 136, 139, 146, 691, 692, 695, 697 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/QH14; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của HĐTPTANDTC:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T. Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của hộ gia đình bà T giữa bà Trần Thị G, Trần Thị C với anh Trần Văn O, Trần Thế D vô hiệu:

- Buộc anh O, chị U phải trả lại cho hộ gia đình bà T (do bà T là chủ hộ đại diện) 835m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng E và 190m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng F; anh D, chị H phải trả lại cho hộ gia đình bà T 305m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng E thuộc thôn Q, xã A.

- Bà T phải thanh toán trả: Vợ chồng anh O, chị U số tiền đã nhận khi bán đất và tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất bằng 35.250.000đ; vợ chồng anh D, chị H số tiền đã nhận khi bán đất và tiền bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất bằng 11.750.000đ.

2. Chi phí tố tụng: Anh O, anh D phải chịu 1.250.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà T đã nộp khoản tiền này, nên anh O, anh D phải thanh toán cho bà T 1.250.000đ.

3. Án phí: Anh O, anh D phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; bà T phải chịu 2.350.000đ tiền án phí dân sự được đối trừ 200.000đ tạm ứng án

phí đã nộp. Bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 01/7/2017 Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị G kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngày 07/7/2017, Viện trưởng VKSND huyện Nam Sách ban hành Quyết định kháng nghị số 02/ QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 22/6/2017 của TAND huyện Nam Sách với ba nội dung: (1) Phía Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng đất 03 giữa bà T với anh O và anh D vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu; bị đơn không yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Nhưng TAND huyện Nam Sách giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; (2) Tòa án Nam Sách đã vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ; (3) Bà Trần Thị T sinh 1955, tính đến thời điểm xét xử vụ án bà T đã 62 tuổi được coi là người già theo Điều 2 Luật người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/UBTVQH14. Nhưng Tòa án vẫn tuyên bà T phải chịu án phí là không đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 BLTTDS năm 2015 hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày nội dung chuyển nhượng đất như bản án sơ thẩm đã nêu và mục đích khởi kiện để đòi lại đất 03 của bà T đã chuyển nhượng cho anh O và anh D. Khi khởi kiện, do không hiểu nên đã yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu. Nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn giải quyết hậu quả này nên đã kháng cáo. Nay, thay đổi nội dung khởi kiện chỉ đòi lại diện tích đất 03 đã bán cho anh O, anh D và hai anh đang sử dụng vì đã hết thời hạn theo thỏa thuận; không yêu cầu xem xét hợp đồng vô hiệu; thay đổi nội dung kháng cáo không đề nghị hủy bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung khởi kiện thay đổi như bà vừa đã trình bày. Đề nghị tòa án xem xét vì diện tích 190 m^2 ở xứ F anh O đã cho chị R thuê trồng cam quýt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung và mục đích khởi kiện là để đòi lại diện tích đất 03 của bà T bán cho anh O và anh D từ 1996 vì đã hết thời hạn giao đất của bà T. Tòa án sơ thẩm đã giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện, không đảm bảo quyền lợi cho bà T; việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn là tự nguyện, đề nghị Tòa án chấp nhận. Bị đơn trình bày không đồng ý trả ruộng đã

mua theo yêu cầu của bà T vì mua đến khi nhà nước có chính sách thay đổi (tức là nhà nước phải thu hồi ruộng và chia lại); nếu gia đình bà T đòi lại thì phải chuộc theo giá đất hiện tại; không đồng ý việc thay đổi nội dung khởi kiện như phía nguyên đơn đã khai tại phiên tòa; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Liên quan đến diện tích 190 m^2 ở xứ F, anh O xác nhận anh cho vợ chồng anh M, chị R mượn để tiện canh tác, khi biết bà T kiện đòi đất, vợ chồng anh M chị R đã trả và hiện nay anh đang quản lý ruộng đất này.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt:HĐXX) cũng như sự chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Phân tích đánh giá chứng cứ, liên quan đến yêu cầu khởi kiện và việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, cũng như thay đổi nội dung kháng cáo của phía nguyên đơn, nên VKS thay đổi một phần kháng nghị. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Nam Sách, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc các bị đơn phải trả lại diện tích đất 03 cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và xem xét ý kiến của Viện kiểm sát, các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Năm 1993, cụ Đỗ Thị K đăng ký nhân khẩu cùng hộ gia đình bà T; 520m^2 đất 03 tại thôn Q, xã A, huyện S là tài sản của cụ K; Năm 1997, cụ K chết. Ngày 21/3/2016 các con cụ K (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất) có văn bản thỏa thuận để bà T được thừa kế 520m^2 đất 03 của cụ và không có yêu nào khác. Đây là thỏa thuận tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với pháp luật. Bà Trần Thị T ủy quyền cho bà Trần thị G tham gia tố tụng (Ủy quyền cho đến khi hoàn thành công việc) nên bà G kháng cáo là hợp lệ. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con bà T lập giấy ủy quyền hợp lệ cho bà Trần Thị G tham gia tố tung; chị Trần Thị U ủy quyền cho chồng là anh O, chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho chồng là anh D tham gia tố tụng. Nên HĐXX xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, Nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện không đề nghị tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 của bà Trần Thị T (tháng 10/1996) do bà Trần Thị G thực hiện với anh Trần Văn O và anh Trần Thế D vô hiệu; chỉ yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Đồng thời thay đổi nội dung kháng cáo không đề nghị hủy bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung thay đổi như đã nêu. Việc thay đổi các nội dung trên là tự nguyện và

không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng: Diện tích 1.140m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng E và 190m^2 đất nông nghiệp tại xứ F thôn Q, xã A, huyện S do vợ chồng anh O, chị U và vợ chồng anh D, chị H nhận chuyển nhượng của hộ gia đình bà T từ tháng 10/1996 và đang sử dụng; nguồn gốc là của hộ gia đình bà T (do bà T là chủ hộ) được Nhà nước giao quyền sử dụng hợp pháp từ năm 1993; năm 1998 hộ bà T đã được cấp GCNQSD đất, thời hạn giao sử dụng là 20 năm tính từ thời điểm giao đất (1993). Tháng 10/1996, bà G và bà C đã thực hiện chuyển nhượng cho anh O và anh D. Sau khi nhận đủ tiền bà G đã chuyển tiền cho bà T và bà T đã nhận đủ, không có ý kiến gì; còn anh O và anh D sau khi nhận ruộng đã thực hiện việc canh tác từ tháng 10/1996 đến nay. Như vậy bà T đại diện hộ gia đình đã tiếp nhận ý trí, biết và đồng ý việc bà G và bà C đã chuyển nhượng đất 03 của hộ gia đình mình cho anh O và anh D. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Các bên không thống nhất về thời hạn chuyển nhượng đất: Bên bán khai chỉ chuyển nhượng đến năm 2013 (hết thời hạn nhà nước giao đất 20 năm); bên mua khai nhận chuyển nhượng đến khi Nhà nước thay đổi chính sách theo "Giấy biên nhận" viết tay có nội dung *"...việc chuyển nhượng đất đến khi Nhà nước có chính sách thay đổi..."*. Giấy biên nhận có ký tên "*Trần Thị G"*, bà G không thừa nhận chữ ký đó là của mình, nhưng các đương sự không ai có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Đối tượng tài sản trong giao dịch chuyển nhượng mà các bên hướng tới là quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (đất 03). Theo quy định tại Điều 4 Nghị định 64/NĐ –CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ thì thời hạn giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 20 năm; theo khoản 2 Điều 709 Bộ luật dân sự năm 1995, bên chuyển quyền sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng trong thời hạn được giao. Như vậy, hộ gia đình bà T cũng như các hộ gia đình khác tại địa phương chỉ được giao đất 03 có thời hạn là 20 năm (từ 1993 đến 2013) là hết thời hạn; có nghĩa là giao dịch chuyển nhượng đất 03 giữa các chủ thể tham gia đã thực xong từ năm 2013, nên giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác giữa các bên chấm dứt.

Phía bị đơn trình bày và xuất trình " Giấy biên nhận" viết tay có nội dung *"...việc chuyển nhượng đất đến khi Nhà nước có chính sách thay đổi..."*. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai: ..."*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất… trước ngày 01/7/2014 (ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực), khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/2013…."*; tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai thì

"Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp… là 50 năm, khi hết thời hạn hộ gia đình, cá nhân .. nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này". Như vậy, diện tích đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp, Nhà nước giao cho hộ gia đình bà T đến tháng 10/2013 là thời điểm hết thời hạn sử dụng đất, và cũng là thời điểm nhà nước thay đổi chính sách đất đai kéo dài thời hạn giao đất nông nghiệp (khoản 1 Điều 126 Luật đất đai) như đã viện dẫn trên. Nay hộ gia đình bà T vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại, thì vợ chồng anh D và vợ chồng anh O phải trả lại đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng cho gia đình bà T là hợp lẽ.

[3] Đánh giá liên quan đến đường lối giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm: Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo hướng tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và áp dụng các quy định về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng bản chất vụ án; vì giao dịch dân sự giữa các chủ thể đã thực hiện xong từ năm 2013 (hết 20 năm),nên đương nhiên hợp đồng này hết hiệu lực, lẽ ra tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn nguyên đơn kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất mới đúng bản chất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn đề nghị thay đổi nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo không yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu mà chỉ đòi lại quyền sử dụng đất nông nghiệp. Liên quan đến nội dung này, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cũng thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị HĐXX sửa bản án theo hướng xác định quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Vì thế, HĐXX chấp nhận và xác định quan hệ tranh chấp là "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất" giữa hộ bà T với người nhận chuyển nhượng là anh D và anh O; buộc anh D và anh O phải trả lại cho hộ gia đình T diện tích đất 03 mà hai anh nhận chuyển nhượng và đang quản lý như đã nêu. Cũng chính vì thế không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh O và anh D là bà T phải chuộc lại ruộng theo giá trị đất hiện tại. Mặt khác từ khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh O và vợ chồng anh D đã khai thác sử dụng đúng mục đích.

[4] Xem xét nội dung kháng nghị liên quan đến án phí: Bà Trần Thị T sinh năm 1955, đến thời điểm xét xử vụ án thì bà T đã 62 tuổi. Theo Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc bà T phải chịu án phí dân sự là không đúng. Nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Nam Sách, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà T không phải chịu các loại án phí và được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Liên quan đến ý kiến của bà G cho rằng diện tích 190 m^2 ruộng tại xứ F, hiện vợ chồng anh O đã cho vợ chồng chị R thuê để trồng cam quýt. Tuy nhiên bà G không có tài liệu gì chứng minh lời khai này của mình là đúng, trong khi anh O lại khẳng định anh là người đang quản lý và trồng lúa trên đất đó. Lời khai của anh O phù hợp với lời khai ngày 18/5/2017 của anh Trần Xuân M (có vợ tên là R) xác định: Anh là người cùng thôn với anh O. Trước đây, anh O có cho anh mượn 190m^2 ruộng đất nêu trên để thuận canh tác vì ruộng đó liền kề với ruộng tiêu chuẩn của gia đình anh. Tuy nhiên, khi anh O và bà T có tranh chấp, anh đã trả lại ruộng cho anh O. Hiện nay anh O đang quản lý ruộng đất đó, anh không liên quan và không có yêu cầu gì; đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng. Do vậy không có cơ sở xem xét ý kiến trên của bà G.

[6] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí, mặt khác Nguyên đơn thuộc đối tượng không phải chịu án phí, nên được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần thị T (chủ hộ) do bà Trần Thị G là đại diện theo ủy quyền; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện Nam Sách. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của TAND huyện Nam Sách.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 126, khoản 5 Điều 166, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 75, khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 4 Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 263, khoản 2 Điều 709 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án lệ phí Toà án; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (bà Trần Thị T chủ hộ) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Hữu S, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị N (do bà T đại diện).

1.1. Buộc anh Trần Văn O, chị Trần Thị U phải trả lại cho hộ gia đình bà Trần Thị T (do bà T là chủ hộ đại diện) 835m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm ở tại xứ đồng E và 190m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xứ F (Cổng Ông J).

1.2. Buộc anh Trần Thế D, chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho hộ gia đình bà Trần Thị T (do bà T là chủ hộ đại diện) 305m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xứ đồng E.

(Các diện tích đất nông nghiệp trồng cây hàng năm nêu trên đều thuộc thôn Q, xã A, huyện S, tỉnh Hải Dương).

2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Anh Trần Văn O, Trần Văn D phải chịu 1.250.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà Trần Thị T đã nộp khoản tiền này, nên anh O, anh D mỗi người phải thanh toán cho bà Trần Thị T số tiền 625.000đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Anh Trần Văn O, anh Trần Thế D mỗi người phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Trần Thị T 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/005193 ngày 17/5/2016 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/0000075 ngày 05/7/2017; (Các khoản tiền trên đều đã nộp tại Chi cục thi hành án huyện Nam Sách tỉnh Hải Dương).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án(ngày 29/8/2017)./.

Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND huyện Nam Sách;*
- *VKSND huyện Nam Sách;*
- *Chi cục THADS huyện Nam Sách;*
- *Các đương sự;*
- *Luật sư Bình;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Cường