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

Bản án số: 04/2024/DS-PT
Ngày: 12 - 01- 2024.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;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

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 Dịu**.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Ông **Nguyễn Hồng Hiển** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2023 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: 81/2023/QĐXXPT-DS ngày 25/12/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1966; Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông **Trần Minh Đ**, sinh năm 1984; Có mặt.

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

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

3.1. Ông **Nguyễn Thái H1**, sinh năm 1986; Vắng mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Thái H2**, sinh năm 1992;Vắng mặt.

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

3.3. Bà **Nguyễn Thị Hồng H3**, sinh năm 1989; Có mặt.

Địa chỉ: phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Thị H** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1993 hộ gia đình bà có 05 người gồm: bà, chồng bà ông Nguyễn Thái N, và các con Nguyễn Thái H1, Nguyễn Thị Hồng H3, Nguyễn Thái H2 được giao khoán diện tích 1.265m^2 đất, thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 10, xã P.

Năm 2007 gia đình khó khăn nên cho ông Trần Minh Đ thục giá 5.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Gia đình bà đã giao diện tích trên cho ông Đ canh tác và hẹn khi nào bà có tiền trả lại 5.000.000 đồng cho ông Đ thì lấy lại ruộng canh tác. Khi thỏa thuận chỉ có bà với ông Đ biết. Bà không ký hợp đồng chuyển nhượng đất nào do UBND xã P lập.

Nay gia đình bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ; yêu cầu ông Đ trả lại 1.265m^2 đất theo trích lục là các thửa đất số 1269 có diện tích 494m^2 và thửa số 1270 có diện tích 564m^2 đất cho gia đình bà, bà đồng ý trả lại cho ông Đ 5.000.000 đồng tiền thục đất.

Bị đơn ông Trần Minh Đ trình bày:

Năm 2007 gia đình bà H, ông N chuyển nhượng ruộng cho ông diện tích 1.265m^2 thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 10, xã P với giá 9.000.000 đồng. Theo trích lục đo đạc thực tế là các thửa đất số 1269 có diện tích 494m^2 và thửa số 1270 có diện tích 564m^2.

Khi hai bên đồng ý, vợ chồng bà H, ông N cùng ông đến UBND xã P làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 9.000.000 đồng; Hợp đồng được chính quyền xã chứng thực, ông đã trực tiếp giao đủ 9.000.000 đồng cho vợ chồng ông N, bà H có sự chứng kiến của ông Phạm Ngọc C địa chính xã P. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Năm 2017 ông xin đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận là vì khi ông đi vay tiền, Ngân hàng thông báo

sổ đỏ đã hết hạn. Nay bà H đòi lại đất ông Đ không đồng ý trả. Tiền mua ruộng của vợ chồng bà H, ông N là tiền riêng của ông, lúc mua ruộng ông chưa có vợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau:

Căn cứ các điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các điều 167, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ bà H về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (Thục đất) thuộc thửa số 1269 có diện tích 494m², thửa số 1270 có diện tích 564m², tách ra từ thửa 281 có diện tích 1.265m², tờ bản đồ số 10, xã P đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số: CK 495505, ngày 18-8-2017 cho ông Trần Minh Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 14/8/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm theo hướng tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước để xét xử lại theo hướng buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất trên cho gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tranh luận: Gia đình bà chỉ thục đất giá 5.000.000 đồng, không bán đất cho ông Trần Minh Đ. Yêu cầu ông Đ trả lại đất cho gia đình bà, bà đồng ý trả cho ông Đ 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

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

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 03/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 14/8/2023 nguyên đơn đơn nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái H1, ông Nguyễn Thái H2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[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 *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: *thửa đất đang tranh chấp có diện tích 1.265m^2 vào năm 2007 gia đình bà gặp khó khăn nên gia đình cho ông Đ thục đất với giá 5.000.000 đồng mục đích để ông Đ vừa canh tác vừa trông coi đất đến khi nào bà có tiền thì sẽ chuộc lại. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ* và bà đã giao đất cho bị đơn canh tác sử dụng từ năm 2007. Nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh hai bên có việc thục đất.

[3.2] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Trần Minh Đ trình bày: Vào năm 2007 vợ chồng bà H, ông N đã chuyển nhượng cho ông diện tích 1.265m^2, thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 10 xã P. Theo trích lục đo đạc lại là các thửa đất số 1269 có diện tích 494m^2 và thửa đất 1270 có diện tích 564m^2 với giá 9.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 59 ngày 10-10-2007 tại Ủy ban nhân dân xã P và được UBND xã P có chứng thực (BL 162 - 164). Bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay và đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AL 460762 ngày 20/11/2007 (BL 26) và được cấp đổi số CK 495505 ngày 18 - 8 - 2017 cho ông Trần Minh Đ (BL 25). Nhưng nguyên đơn không thừa nhận đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 59 ngày 10-10-2007.

[3.3] Ngày 11/01/2024 Công an huyện N đã cung cấp cho Tòa án tài liệu là kết luận giám định số 255/KL-KTHS ngày 17/11/2023 của Phòng K - Công an tỉnh N thực hiện giám định đối với mẫu giám định là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2007 do có đơn tố giác về tội phạm ngày 19/7/2023 của bà Nguyễn Thị H đã kết luận như sau:

"1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thái N dưới mục bên A cuối trang thứ 4 trên tài liệu mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký mang tên Nguyễn Thái N trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M4 có phải do cùng một người ký ra không.

2. Chữ ký mang tên Nguyễn Thị H dưới mục bên A cuối trang thứ 4 trên tài liệu mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết mang tên Nguyễn Thị H trên tài liệu mẫu so sánh ký kiệu M5 đến M7 là do cùng một người viết ra" (BL 185 - 186).

[3.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2007 giữa vợ chồng bà H, ông N với ông Trần Minh Đ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2007 đúng theo trình tự, được UBND xã P chứng thực và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ từ năm 2007; Các thành viên trong gia đình bà H, ông N đều biết và thừa nhận tiền chuyển nhượng đất được chi phí cho đám cưới cho con tên Nguyễn Thái H1 và trả nợ vay (BL 54, 55, 56). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ mới, khác làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

**Về chi phí đo đạc và định giá:*

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 2.300.000 đồng (*Hai triệu ba trăm ngàn đồng*) và đã nộp đủ.

**Về án phí:*

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ các điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 167, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: buộc bị đơn ông Trần Minh Đ phải trả cho gia đình bà thửa số 1269 có diện tích 494m², thửa số 1270 có diện tích 564m², tờ bản đồ số 10, xã P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số CK 495505, ngày 18-8-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp tên ông Trần Minh Đ.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002328 ngày 17/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước. Bà H đã phải nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng, án phí, lệ phí tòa án số 0008332 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thỏa 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.

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

(*Kèm theo là trích lục bản đồ địa chính số 2238/2022 ngày 07/9/2022 của Văn phòng Đ1, chi nhánh N1*).

Nơi nhận:
- Đương sự (5);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Phước (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước (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

Ngô Thị Trang