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

Bản án số: 11/2022/DS-PT
Ngày: 09 - 3 - 2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: ông Đinh Huy Lưỡng và bà Trần Thị Sâm

- Thư ký phiên tòa: bà Vũ Thị Len - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Bùi Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn*****:** ông Hoàng Ngọc Kh sinh năm 1969; địa chỉ: xóm T, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

2. ***Bị đơn***: Công ty cổ phần thương mại và vận tải H; địa chỉ: đội H, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần thương mại và vận tải H: ông Cao Thế L; địa chỉ: số 48 lô 10 Bế Văn Đàn, khóm H, phường B, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần thương mại và vận tải H: ông Nguyễn Đình Th – Luật sư Công ty Luật TNHH A, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 405/85 H, phường M, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Thân Thị Kim H1 sinh năm 1972; địa chỉ: xóm H, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: ông Cao Thế L; địa chỉ: số 48 lô 10 Bế Văn Đàn, khóm H, phường B, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là người đại diện theo ủy quyền *(văn bản ủy quyền ngày 24/01/2022)*

- Anh Đinh Thiện L1 sinh năm 1998;

- Anh Đinh Đức L2 sinh năm 2001;

Cùng trú tại địa chỉ: xóm H, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của anh L1, anh L2: ông Cao Thế L; địa chỉ: số 48 lô 10 Bế Văn Đàn, khóm H, phường B, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là người đại diện theo ủy quyền *(văn bản ủy quyền ngày 24/01/2022)*

- Bà Đinh Thị B sinh năm 1972; địa chỉ: xóm T, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Hoàng Ngọc H2 sinh năm 1993;

- Anh Hoàng Hải H3 sinh năm 1999;

Cùng trú tại địa chỉ: xóm T, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của anh H2, anh H3: ông Hoàng Ngọc Kh sinh năm 1969 và bà Đinh Thị B sinh năm 1972; cùng trú tại địa chỉ: xóm T, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh (văn bản ủy quyền của anh H2 ngày 24/02/2022; văn bản ủy quyền của anh H3 ngày 02/3/2022).

- Ông Đinh Công X sinh năm 1941;

- Bà Phạm Thị Ngh sinh năm 1944;

Cùng trú tại địa chỉ: xóm H, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của ông X, bà Ngh: ông Hoàng Ngọc Kh sinh năm 1969 và bà Đinh Thị B sinh năm 1972; cùng trú tại địa chỉ: xóm T, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/3/2020).

- Ủy ban nhân dân tỉnh N; địa chỉ: số 3, đường L, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh N: ông Lê Hùng Th4 – Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường N là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 37/UBND-VP10 ngày 05/7/2021).

4. ***Người làm chứng:***

- Ông Hoàng Xuân T, bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn H4, ông Hoàng Cao S; cùng trú tại địa chỉ: xóm H, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Vũ Thị Th1; địa chỉ: xóm S, xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

5. ***Người kháng cáo****:* ông Hoàng Ngọc Kh là nguyên đơn, bà Đinh Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

6. ***Viện kiểm sát kháng nghị****:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 06/02/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng

ông Hoàng Ngọc Kh là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh H2, anh H3, ông X, bà Ngh trình bày:

Năm 1993 gia đình ông Kh được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Kh chia đất nông nghiệp, trong đó có 58m^2 đất ao; tại thời điểm đó chỉ có giấy tờ là phương án chia ruộng, đến năm 1997 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu. Năm 2003 khi dồn điền đổi thửa gia đình ông được cấp lại GCNQSDĐ số V6894463 ngày 20/01/2003 mang tên Hoàng Ngọc Kh; trong đó có 58m^2 đất ao thuộc thửa số 1916, tờ bản đồ số 191đ xã M. Thời điểm được chia đất nông nghiệp gia đình ông Kh có 03 khẩu gồm ông Kh, bà B (vợ) và anh H2 (con). Anh H3 là con ông Kh và bà B sinh sau năm 1993 nên không có tiêu chuẩn ruộng. Sau khi được chia đất ao, vợ chồng ông Kh không sử dụng mà để cho bố mẹ bà B là ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh sử dụng từ năm 1993 đến năm 2005 thì không sử dụng nữa, diện tích đất ao bỏ không từ đó.

Trước đây vợ chồng ông Kh tưởng 58m^2 đất ao được chia tại vị trí giáp thửa đất số 1880 (thửa đất của gia đình ông Kh) ở phía đông đường 59B, nhưng đến năm 2019 khi lên xã mới được chính quyền địa phương thông báo gia đình ông đã bán diện tích đất ao nêu trên cho bà Thân Thị Kim H1 vào năm 2010. Chính quyền địa phương cũng cho biết, gia đình có giấy ủy quyền cho ông X, bà Ngh bán 58m^2 đất ao cho bà H1.

Ông Kh xác định vợ chồng ông bà không bán và cũng không có bất cứ văn bản nào ủy quyền cho ông X, bà Ngh đứng ra bán 58m^2 đất ao hay nhận tiền của bà H1. Ông Kh biết ông X, bà Ngh có bán cho bà H1 130m^2 đất ao, tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M nhưng đó là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông X, bà Ngh. Bà Ngh cũng chỉ nhận tiền bán 130m^2 đất ao cho bà H1 và ký nhận tiền một lần duy nhất vào quyển sổ của bà H1 với số tiền lấy 02 lần là 13.000.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện, ông Kh yêu cầu Tòa án buộc bà Thân Thị Kim H1 phải trả lại 58m^2 đất ao, tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M cho gia đình ông và bồi thường thiệt hại 18.000.000 đồng (do 9 năm không được sử dụng đất, mỗi năm là 2.000.000 đồng).

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Kh chứng cứ ngày 24/6/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm ông Kh trình bày: do bà Thân Thị Kim H1 đã nhập quyền sử dụng 58m^2 đất ao vào tài sản của Doanh nghiệp tư nhân H, nay là Công ty cổ phần thương mại và vận tải H. Đến nay Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 58m^2 đất ao. Hợp đồng chuyển nhượng số 62/CN-QSDĐ ngày 20/4/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh và bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Kim H1, ông Đinh Tuyết C là không hợp pháp. Vì vậy, ông Kh đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải trả lại 58m^2 đất ao tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M cho gia đình ông. Ông Kh không yêu cầu bà H1 bồi thường giá trị thiệt hại do 9 năm bà H1 sử dụng đất của gia đình là

18.000.000 đồng.

Trong quá trình tham gia tố tụng bà Thân Thị Kim H1 là người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần thương mại và vận tải H là bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của anh Đinh Thiện L, anh Đinh Đức L trình bày:

Năm 2009 bà H1 được ông Hoàng Xuân T nhà ở xã M thông báo có một số hộ gia đình có đất ao muốn bán, trong đó có gia đình ông X, bà Ngh đang sử dụng trồng rau muống. Do có nhu cầu mở rộng nhà xưởng nên bà H1 đã nhờ ông Phạm Văn H4 là đội trưởng đội sản xuất, người cầm sổ sách chia ruộng của từng hộ đi cùng đến các hộ có đất ao, để thỏa Th việc mua bán. Bà H1 có mua đất của vợ chồng ông X, bà Ngh 02 lần với tổng diện tích 637m^2, cụ thể:

Lần thứ nhất bà H1 mua 227m^2 đất ao, tại thửa số 1916 tờ bản đồ 191đ xã M (bao gồm đất của ông Đinh Công X, ông Lê Thọ Thi và ông Hoàng Ngọc Kh) phần đất này là đất trồng rau muống giáp với đường. Hai bên thỏa thuận giá 60.000đ/m^2 và hẹn bà Ngh tối đến nhà lấy tiền. Khi bà Ngh đến lấy tiền, bà H1 đã thanh toán số tiền 13.620.000 đồng và chốt vào sổ đã nhận đủ tiền đền bù đất 313, yêu cầu bà Ngh ký vào sổ và tờ hợp đồng có mẫu sẵn phô tô không có số; sau khi nhận đủ tiền bà Ngh đã ký xác nhận vào quyển sổ. Việc mua bán lần đầu giữa bà H1 với ông X, bà Ngh có ông H4 chứng kiến việc thỏa thuận mua bán, còn khi nhận tiền không chứng kiến.

Lần thứ hai cách lần thứ nhất khoảng 01 năm, do thửa đất trồng rau của ông X, bà Ngh ở phía trong không có lối ra vào, để tạo điều kiện nên bà H1 đã mua của ông X, bà Ngh 410m^2, giá thỏa thuận 28.000đ/m^2 thành tiền là 11.480.000 đồng. Ông X là người trực tiếp đến nhà bà H1 lấy tiền, khi lấy tiền ông X đã ký nhận vào quyển sổ và 01 tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuẩn bị từ trước không có số, ngày tháng. Việc thỏa thuận mua bán đất lần thứ hai không có người chứng kiến.

Sau khi thỏa thuận xong hai lần mua bán, bà H1 yêu cầu ông X, bà Ngh hoàn thiện thủ tục mua bán đất. Ông X đồng ý, bà H1 đọc cho kế toán công ty là chị Vũ Thị Th1 viết giấy có nội dung đơn chuyển nhượng đất 313 và yêu cầu ông X lấy chữ ký xác nhận của những người có tên được chia đất ao để hợp thức hóa việc ông X, bà Ngh bán đất cho bà. Ông X đã đi lấy chữ ký và chuyển lại cho kế toán của công ty. Khi hoàn thiện giấy tờ trong hợp đồng chuyển nhượng đất số 62/CN-QSDĐ ngày 20/4/2010 ghi số tiền là 24.843.000 đồng. Lý do của việc ghi như vậy là do hai lần bà H1 đã trả cho ông X, bà Ngh số tiền 25.100.000 đồng nên ghi chung giá chuyển nhượng 39.000đ/1m^2 để xác định giá trị của hợp đồng là 24.843.000 đồng.

Bà H1 xác định việc ký kết hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giữa ông X, bà Ngh với bà H1 và chồng là ông Đinh Tuyết C (đã chết năm 2016) là đúng pháp luật, bởi lúc đó theo như sổ chia ruộng có đất của các gia đình ông X, ông Th2 và ông Kh. Khi ông X, bà Ngh bán đất ao, bà H1 có hỏi ông X về việc các con ông có đồng ý bán diện tích đất ao đó không thì ông X, bà Ngh đều nói

ông bà có quyền bán vì các con đã cho rồi. Vì vậy, bà mới đồng ý mua và đến khi làm thủ tục mới yêu cầu ông X đi lấy giấy chuyển nhượng đất có chữ ký của ông Kh và ông Th2 có xác nhận của xóm trưởng. Vì tin ông X có toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng cả phần diện tích 58m^2 đất ao của ông Kh nên bà đã làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, bà H1 đã nhập toàn bộ phần đất mua của bà Ngh, ông X vào tài sản của Doanh nghiệp tư nhân H (*ngày 27/10/2016 chuyển đổi thành Công ty TNHH thương mại và vận tải H, ngày 02/11/2016 chuyển đổi thành Công ty cổ phần thương mại và vận tải H*) để xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin dự án đầu tư. Năm 2018 UBND tỉnh Ninh Bình đã cấp GCNQSDĐ cho Công ty cổ phần thương mại và vận tải H thửa đất số 4900 tờ bản đồ số 191đ, diện tích 5.961,3m^2 đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; trong đó có 58m^2 đất mua của gia đình ông Kh tại xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Việc ông Kh, bà B yêu cầu trả lại 58m^2 đất ao là không thể, bởi sau khi mua đất bà H1 đã nhập toàn bộ vào Doanh nghiệp tư nhân H nay là Công ty cổ phần thương mại và vận tải H. Công ty đã được Nhà nước cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 58m^2 đất ao và đang sử dụng hiệu quả, ổn định sản xuất từ sau khi chuyển đổi.

Bà H1 thừa nhận khi giao dịch mua bán quyền sử dụng đất không chặt chẽ, do quá tin tưởng vào ông X, bà Ngh nên đã thỏa thuận việc mua bán và làm hợp đồng, do đó bà H1 cũng có một phần lỗi. Nay Công ty sẽ có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng 58m^2 đất ao cho gia đình ông Kh, bà B theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã xác định.

Ngày 25/5/2020 bà Thân Thị Kim H1 với tư cách bị đơn có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án: buộc ông Đinh Công X và bà Phạm Thị Ngh phải trả cho bà H1 giá trị của 58m^2 đất đã bán tại thửa đất số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M theo giá thị trường tại thời điểm xét xử tạm tính là 6.960.000 đồng.

Ngày 23/7/2020 bà H1 nộp đơn đề nghị với tư cách là bị đơn và người đại diện theo pháp luật của công ty xin thay đổi, bổ sung yêu cầu: đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh và bên chuyển nhượng bà Thân Thị Kim H1 và ông Đinh Tuyết C vô hiệu đối với phần chuyển nhượng diện tích 58m^2 đất ao tại thửa đất số 1916 tờ bản đồ số 191đ, giải quyết hậu quả của phần hợp đồng vô hiệu và buộc ông X, bà Ngh phải bồi thường cho bà H1 do hợp đồng vô hiệu giá trị 58m^2 đất đã bán theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Công X trình bày: ông X không mua bán, chuyển nhượng đất với bà Thân Thị Kim H1. Việc mua bán chuyển nhượng đất là do vợ ông là bà Phạm Thị Ngh mua bán chuyển nhượng với bà H1 sau đó mới nói với ông. Bà Ngh chỉ bán 130m^2 đất ao với giá 13.000.000 đồng cho bà H1, ngoài ra không bán thêm thửa đất nào khác. Ông X khẳng định vợ chồng ông không bán 58m^2 đất của vợ chồng ông Kh, chữ ký

trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010 không phải là chữ ký của ông. Ông X không giao dịch và ký bất kỳ giấy tờ gì với bà H1, nhất trí việc bà H1 đề nghị giám định chữ ký của ông và bà Ngh trong hợp đồng để có căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ngh trình bày: vào năm 2009 bà Ngh có bán cho bà H1 130m^2 đất ao thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà với giá 13.000.000 đồng. Ngoài việc bán diện tích đất nói trên bà không mua bán với bà H1 lần nào khác. Bà Ngh không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010, chữ ký đó là do bà H1 tự bịa ra. Bà Ngh xác định chỉ ký một lần duy nhất vào trong sổ của bà H1 khi nhận tiền bán diện tích 130m^2 đất ao, nhưng trong sổ bà H1 ghi 227m^2 là do bà không đọc nội dung mà bà H1 đã ghi trước khi ký vào sổ. Bà Ngh không bán 58m^2 đất ao của ông Kh, bà B, nên không nhất trí với yêu cầu của bà H1.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà Ngh trình bày:

Bà B nhất trí với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc Kh; bà B xác định năm 1993 hộ gia đình bà có 3 người gồm ông Kh, bà B và anh H2 được Nhà nước chia ruộng (theo Quyết định số 313) trong đó có 58m^2 đất ao tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ và đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên chủ hộ là ông Kh. Riêng anh H3 con trai của bà B và ông Kh sinh sau năm 1993 nên không được chia ruộng. Gia đình bà B không sử dụng diện tích đất ao nêu trên mà để lại cho bố mẹ đẻ bà B là ông X, bà Ngh sử dụng. Vợ chồng bà B không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ai nhưng đến khi gia đình lên xã thì được chính quyền địa phương thông báo, bà Thân Thị Kim H1 đã mua 58m^2 đất ao của gia đình bà. Bà B đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải trả lại 58m^2 đất ao tại thửa 1916 tờ bản đồ số 191đ cho gia đình.

Tại văn bản số 36/UBND-VP10 ngày 05/7/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh N trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất ông Kh đang khởi kiện: thực hiện Quyết định số 313-QĐ/UB ngày 06/4/1993 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc ban hành quy định giao quyền sử dụng ruộng đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân. Năm 1993 UBND xã Kh (nay là xã Kh và xã M) lập phương án chia ruộng để làm căn cứ giao ruộng đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân của xóm H, trong đó có hộ gia đình ông Hoàng Ngọc Kh.

Thửa đất số 1916, tờ bản đồ số 191đ có tổng diện tích 9.620m^2 đất ao, được giao cho 82 hộ gia đình, cá nhân với diện tích 7.276m^2, trong đó hộ ông Kh được giao 58m^2. Hộ ông Kh được cấp GCNQSDĐ năm 1997 (cấp đổi năm 2003), trong đó có vị trí tại thửa đất số 1916, tờ bản đồ số 191đ diện tích 58m^2 đất ao.

Ông Đinh Công X và vợ là bà Phạm Thị Ngh ký Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ với bà Thân Thị Kim H1 và chồng là ông Đinh Tuyết C diện tích 637m^2 đất ao tại thửa đất số 1916, tờ bản đồ số 191đ với giá 24.843.000 đồng, UBND xã M chứng thực ngày 20/4/2010. Theo hồ sơ quản lý đất đai 637m^2 đất ao ông X, bà Ngh chuyển nhượng cho bà H1, ông C là diện tích đất của 5 hộ dân gồm: hộ ông X 130m^2, bà Th3 (mẹ đẻ ông X) 360m^2, hộ ông Kh 58m^2, ông T1 50m^2, hộ ông Th2 39m^2. Trong 4/5 hộ gia đình cá nhân nêu trên có giấy ủy quyền hoặc đơn xin chuyển quyền chuyển nhượng đất cho ông X, bà Ngh để ông X, bà Ngh chuyển nhượng đất cho bà H1 và chồng là ông C. Tuy nhiên việc ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 4 hộ cho vợ chồng ông X, bà Ngh đều không có xác nhận của UBND xã M hoặc Văn phòng công chứng, không đúng quy định của pháp luật.

Về việc xác nhận, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ ngày 20/4/2010: công chức địa chính, công chức tư pháp không căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai mà căn cứ vào thực tế sử dụng đất (tại thời điểm năm 2010 hộ ông X đang sử dụng) và giấy ủy quyền, đơn xin chuyển nhượng đất của 4 hộ gia đình, cá nhân cho ông X bà Ngh để xác nhận, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ cơ sở pháp lý.

Về việc xem xét chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất: trên cơ sở đề nghị của UBND huyện Yên Mô, Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình đã căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn để trình UBND tỉnh Ninh Bình ban hành quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 18/02/2011 về việc DNTN H thuê đất xây dựng cơ sở sản xuất cấu kiện bê tông… là đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Kh: năm 2010 ông X, bà Ngh chưa có quyền chuyển nhượng 507m^2 đất ao của 04 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có 58m^2 đất ao của hộ ông Kh cho bà H1 và ông C; do vậy yêu cầu khởi kiện "bà Thân Thị Kim H1 phải trả cho gia đình ông diện tích 58m^2 đất ao tại thửa 1916, tờ bản đồ 191đ xã M" của ông Kh là có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên, diện tích đất trên UBND tỉnh Ninh Bình đã cho phép DNTN H (nay là Công ty cổ phần thương mại và vận tải H) chuyển mục đích sử dụng sang đất sản xuất kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất cấu kiện bê tông và vật liệu xây dựng từ hơn 10 năm nay và doanh nghiệp sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc Kh "trả lại cho gia đình 58m^2 đất ao" là khó có khả năng thực hiện trên thực tế. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo trách nhiệm, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.

Ông Hoàng Cao S là người làm chứng trình bày: năm 2009 ông S làm trưởng xóm H, xã M. Năm 2009 ông X có cầm đơn xin chuyển nhượng đất 313 đến nhà ông với nội dung các thành viên: Hoàng Ngọc Kh, Lê Thọ Th2, Đinh Văn T1 hiện nay các hộ có miếng đất thuộc khu vực ao cá lần lượt 58m^2, 39m^2 và 50m^2 tại tờ bản đồ số 191đ thửa số 1916 nay xin chuyển nhượng cho ông Đinh Công X, để ông ký xác nhận vào đơn. Vào năm 2010 ông X cầm đơn đánh

máy xin chuyển nhượng đất của ông Hoàng Ngọc Kh với nội dung ông Kh, bà B chuyển nhượng cho ông X và bà Ngh, không ghi diện tích cụ thể mà chỉ ghi số thửa 1916 tờ bản đồ số 191đ bản đồ địa chính M, nội dung có ghi vì diện tích nhỏ không sử dụng được nên chuyển nhượng lại cho ông X và bà Ngh. Hai đơn chuyển nhượng đều do ông X cầm đến nhà để ông ký xác nhận, còn việc ông Kh, bà B có ký trong đơn hay không thì do lâu ngày ông không nhớ.

Ông Hoàng Xuân T là người làm chứng trình bày: năm 2009 ông T đã giới thiệu cho bà H1 mua đất của các hộ gia đình có đất ở khu vực ao cá. Sau đó bà H1 đã cùng đi với ông đội trưởng Phạm Văn H4 đến từng nhà thỏa thuận mua đất, trả tiền luôn và có ký giấy với nhau. Ông X, bà Ngh bán đất ao rau muống cho bà H1 hai lần. Lần thứ nhất bán cùng với bà con trong thôn; bà Ngh bán hết đất 313 trồng rau muống nhưng ông T không biết diện tích và giá bán là bao nhiêu. Lần thứ hai cách lần thứ nhất khoảng 1 năm, do bà Ngh đang sử dụng đất ở phía trong là đất của bà Th3 mẹ chồng bà Ngh không có lối vào nên nhờ ông T xem có ai mua thì giới thiệu để bán. Ông T đã điện cho bà H1, bà H1 nhất trí mua còn giá cả, diện tích và thanh toán như thế nào thì ông T không biết.

Ông Phạm Văn H4 là người làm chứng trình bày: năm 2008 hay năm 2009 ông H4 và ông T dẫn bà H1 đi mua đất ao cá tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ của các hộ gia đình, vì lúc đó ông là đội trưởng đội sản xuất nên chỉ có ông mới cung cấp được số liệu diện tích cụ thể của từng hộ làm căn cứ mua bán và trả tiền. Ông H4 là người dẫn bà H1 xuống nhà ông X, bà Ngh để hỏi xem gia đình ông X có bán mảnh đất trồng rau muống không, ông X, bà Ngh đồng ý bán cho bà H1 227m^2. Ông H4 đọc số liệu diện tích của săm số 1: ông X 130m^2, ông Kh 58m^2, ông Th2 39m^2, ông T1 50m^2 còn về giá thì do hai bên thỏa thuận, ông H4 không để ý. Khi mua đất của ông X, bà Ngh thì bà H1 biết trong diện tích 227m^2 đó có đất của ông Kh.

Chị Vũ Thị Th1 là người làm chứng trình bày: chị Th1 làm kế toán cho Doanh nghiệp H nên biết bà H1 có mua đất của ông X, bà Ngh. Chị Th1 là người chuẩn bị mẫu hợp đồng cho bà H1 đi giao dịch, khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất có lần chị Th1 phải đến nhà ông X bà Ngh để lấy giấy tờ, còn giấy gì thì do thời gian lâu quá nên chị không nhớ.

Bà Nguyễn Thị N là người làm chứng trình bày: mảnh đất trồng rau muống của ông X, bà Ngh nằm ở phía cuối vườn nhà bà N; trước đây bà Ngh thường đi nhờ nhà bà N để xuống ruộng hái rau muống. Khi bà Ngh đi hái rau thường kể miếng đất trồng rau muống là của nhà ông X bà Ngh, bà Th3, ông Th2, ông Kh. Bà N thấy chỉ có bà Ngh sử dụng toàn bộ diện tích đất đó và trồng rau muống liên tục đến khi bán đất cho bà H1. Khi bà H1 mua hết đất ao cá của phần ruộng đó, bà Ngh không còn lối đi vào ruộng rau nữa nên gọi bà H1 đến để bán đất. Còn hai bên mua bán đất như thế nào, diện tích bao nhiêu, giá cả ra sao thì bà N không biết.

Các tài liệu có liên quan đến thửa đất tranh chấp:

- GCNQSDĐ số V 689463 ngày 20/01/2003 UBND huyện Yên Mô chứng nhận hộ ông Hoàng Ngọc Kh được quyền sử dụng 2.510m^2 trong đó có 58m^2 đất ao tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không số, không ghi ngày tháng năm, do bà H1 giao nộp); bên chuyển nhượng: ông Đinh Công X cùng vợ là bà Phạm Thị Ngh; bên nhận chuyển nhượng không ghi tên ai, nội dung chuyển nhượng 410m^2 đất ao tại thửa 1916, tờ số 191đ, có chữ ký bên chuyển nhượng "Đinh Công X" *(Viện KHHS Mẫu CGĐ ký hiệu A1)*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không số, không ghi ngày tháng năm, do bà H1 giao nộp); bên chuyển nhượng: ông Đinh Công X; bên nhận chuyển nhượng DNTN H, nội chuyển nhượng 227m^2 đất ao tại thửa 1916, tờ số 191đ có chữ ký bên chuyển nhượng "ngh phạm thị ngh" *(Viện KHHS Mẫu CGĐ ký hiệu A2)*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ: bên chuyển nhượng ông Đinh Công X cùng vợ Phạm Thị Ngh; bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Kim H1, ông Đinh Tuyết C; nội dung chuyển nhượng 637m^2 đất ao tại thửa số 1916, tờ bản đồ số 191đ, giá chuyển nhượng 24.843.000 đồng; có chữ ký bên chuyển nhượng "Đinh Công X, Phạm Thị Ngh", bên nhận chuyển nhượng "Đinh Tuyết C, Thân Thị Kim H1", UBND xã M chứng thực ngày 20/4/2010 *(Giám định KTHS-BQP, TL cần giám định ký hiệu A1)*

- Danh sách bồi thường hỗ trợ đất khu ao cá của DNTN H: số 24 Đinh Công X diện tích 637m^2, tổng số tiền 76.440.000 đồng (bồi thường 24.843.000đ, hỗ trợ 51.597.000đ).

- Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 18/02/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình: cho phép Doanh nghiệp tư nhân H chuyển mục đích sử dụng 4.390,2m^2 đất ao (thửa 1916, tờ bản đồ số 191đ) tại xã M, (diện tích doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng của các hộ gia đình) sang đất sản suất kinh doanh; hình thức sử dụng đất thực hiện dự án: thuê đất thời hạn 49 năm.

- Một (01) quyển sổ Notebook beautyful hiệu Hồng Điệp ghi ở bìa Nhập xuất xi măng xe ngoài từ ngày 15/11/2010 do bà H1 giao nộp:

Mặt sau trang số 68 có nội dung: *Ngày 23/12/2009 tôi Đinh Văn X và Phạm Thị Ngh đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 313 khu vực ao cá cho DNTN H với giá thỏa Th 120.000đ/m^2 với tổng diện tích là: 227m^2; người nhận tiền phạm thị ngh* (Giám định KTHS-BQP – TL cần GĐ ký hiệu A2).

Mặt sau trang số 70 có nội dung: *Ngày 25/12/2009 tôi Đinh Văn X và Phạm Thị Ngh đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 313 khu vực ao cá cho DNTN H với giá thỏa Th 120.000đ/m^2 với tổng diện tích: 410m^2; người nhận tiền phạm thị ngh* (Giám định KTHS-BQP – TL cần GĐ ký hiệu A2).

- Một (01) quyển sổ Friendly hiệu Hồng Hà trang 4 có nội dung: *"3/ Bà X gồm: chú Kh + Th2 Nga + bà X tổng diện tích = 227m^2 x 60.000 = 13.620.000 đã nhận đủ tiền đền bù 313 phạm thị ngh" (*VKHHS Mẫu CGĐ ký hiệu A3;

Giám định KTHS-BQP - TL cần GĐ-ký hiệu A3)

- GCNQSDĐ số BĐ 526084 ngày 22/04/2011 TM.UBND tỉnh Ninh Bình, Giám đốc Sở TN và MT Ninh Bình cấp cho DNTN H sử dụng 5.961,3m^2 đất cở sở sản xuất, kinh doanh tại thửa đất số 4900 tờ bản đồ số 191đ (thuê đất đến hết ngày 18/02/2060)

- GCNQSDĐ số CK 087889 ngày 23/5/2018 TM.UBND tỉnh Ninh Bình, Giám đốc Sở TN và MT Ninh Bình cấp cho Công ty cổ phần thương mại và vận tải H sử dụng 5.961,3m^2 đất cở sở sản xuất phi nông nghiệp tại thửa đất số 4900 tờ bản đồ số 191đ thuê đất trả tiền hàng năm đến hết ngày 18/02/2060.

- Kết luận giám định số 384/C09 –P5 ngày 18/02/2021 của Viện kH1 học hình sự Bộ Công an:

Mẫu cần giám định:

"HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" có chữ ký, chữ viết đứng tên Đinh Công X dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG" (ký hiệu A1);

"HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" có chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Thị Ngh dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG" (ký hiệu A2);

Trang tài liệu có nội dung bắt đầu bằng chữ "1> chú lương gồm lương + Cúc + T" trong quyển quyển sổ nhãn hiệu "HỒNG HÀ" (ký hiệu A3);

Kết luận: Chữ viết, chữ ký đứng tên Đinh Công X dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết, chữ ký đứng tên Đinh Công X, Đinh Văn X trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M10 do cùng một người viết, ký ra;

Chữ viết, chữ ký đứng tên Phạm Thị Ngh dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 và chữ viết đứng tên Phạm Thị Ngh dưới các chữ "Đã nhận đủ Tiền đền bù 313" trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ viết, chữ ký của Phạm Thị Ngh trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M6 đến M12 do cùng một người viết, ký ra.

- Kết luận giám định số 74/GĐKTHS – P11 ngày 14/4/2021 của Phòng giám định KTHS - Bộ Quốc Phòng:

Mẫu cần giám định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ ghi của UBND xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình chứng thực ngày 20/4/2020, chữ viết tay trên mẫu in sẵn trên 04 mặt của 01 tờ giấy khổ A3 gấp đôi, tại trang 3, dưới mục bên chuyển nhượng có chữ ký, chữ viết ghi họ tên "Đinh Công X" và chữ viết ghi họ tên "phạm thị ngh" cần giám định (ký hiệu A1).

Một (01) quyển sổ Notebook beautyful hiệu Hồng Điệp, tại mặt sau của tờ số 68, 70 có chữ viết ghi họ tên "phạm thị ngh" cần giám định (ký hiệu A2).

Một (01) quyển sổ Friendly hiệu Hồng Hà, tại mặt trước của tờ số 4 có chữ viết ghi họ tên "phạm thị ngh" cần giám định (ký hiệu A3).

Kết luận:

Chữ viết, chữ ký ghi họ tên "Đinh Công X" cần giám định trên tài liệu ký hiệu A1 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh của ông Đinh Công X (Đinh Văn X) trên tài liệu từ M1 đến M10 là do cùng một người ký, viết ra;

Chữ viết ghi họ tên "phạm thị ngh" cần giám định trên tài liệu ký hiệu A1, A3 với chữ viết mẫu so sánh ghi của bà Phạm Thị Ngh trên các tài liệu ký hiệu từ M6 đến M12 là do cùng một người viết ra;

Chữ viết ghi họ tên "phạm thị ngh" cần giám định trên tài liệu ký hiệu A2 với chữ viết mẫu so sánh ghi của bà Phạm Thị Ngh trên các tài liệu ký hiệu từ M6 đến M12 là không phải do cùng một người viết ra.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2020: diện tích 58m^2 đất đang tranh chấp nằm trong khuôn viên Công ty cổ phần thương mại và vận tải H, hiện tại đã được tôn cao, đổ nền bê tông (có một phần là nền nhà kho của công ty). Chứng thư thẩm định giá ngày 19/11/2020 Công ty TNHH thẩm định giá Tràng An xác định giá trị đất tranh chấp là 326.000 đồng/m^2.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 Toà án nhân dân huyện Yên Mô quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 147, 227, 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 689, Điều 697 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 130, Điều 131, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 27 Tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Ngọc Kh về việc yêu cầu buộc Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 58m^2 đất ao, tại tờ bản đồ 191đ thửa 1916 (nay là thửa 4900, tờ bản đồ 191đ) xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình có trị giá là 18.908.000 đồng (mười tám triệu chín trăm linh tám nghìn đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Ngọc Kh về việc yêu cầu buộc chị Thân Thị Kim H1 bồi thường thiệt hại trong 9 năm, mỗi năm là 2.000.000 đồng x 9 năm = 18.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Thân Thị Kim H1 về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần, đối với phần diện tích 58m^2 đất ao, tại tờ bản đồ 191đ thửa 1916 (nay là thửa 4900, tờ bản đồ 191đ) xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình. Diện tích 58m^2 đất ao nằm trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010 giữa ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh với chị Thân Thị Kim H1, ông Đinh Tuyết C.

4. Buộc ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh có trách nhiệm thanh toán cho chị Thân Thị Kim H1 do lỗi vi phạm hợp đồng, dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần: số tiền 9.454.000 đồng (chín triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Đối với chi phí tố tụng:

+ Buộc ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh có trách nhiệm thanh toán cho chị Thân Thị Kim H1 số tiền đã chi phí định giá tài sản, đo đạc là 5.550.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Tổng hai khoản là 10.550.000 đồng (mười triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng)

+ Chị Thân Thị Kim H1 phải trả cho chị Đinh Thị B số tiền 3.660.000 đồng (ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

6. Về án phí:

+ Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải chịu án phí có giá ngạch số tiền án phí là 945.000 đồng (chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

+ Ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh phải chịu án phí của việc hợp đồng bị vô hiệu một phần số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 472.000 đồng. Tổng hai khoản án phí mà ông X bà Ngh phải nộp là 772.000 đồng (bảy trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho anh Hoàng Ngọc Kh số tiền 645.000 đồng (sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), anh Kh đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0002221 ngày 06/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô.

Hoàn trả lại cho chị Thân Thị Kim H1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) chị H1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0002264 ngày 25/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13/9/2021 ông Hoàng Ngọc Kh, bà Đinh Thị B gửi đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Yên Mô. Lý do: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm pháp luật nghiêm trọng cả về thủ tục tố tụng lẫn nội dung, nhân danh bản án không đúng quy định của pháp luật nên gia đình không đồng tình. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Yên Mô và yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân vận tải H trả lại toàn bộ 58m^2 đất ao của gia đình ông Kh mà bà H1 đang chiếm đoạt trái pháp luật.

Tại quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình kháng nghị bản án dân sự số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Yên Mô theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần và xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với các đương sự.

Đại diện Viện kiêm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị; phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố

tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm; đề nghị HĐXX:

Căn cứ Điều 308 khoản 2, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Ninh Bình và một phần nội dung kháng cáo của ông Kh, sửa bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc Kh: buộc Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích 58m^2 đất ao, tại thửa 1916 tờ bản đồ 191đ (nay là thửa 4900 tờ bản đồ 191đ) xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cho ông Kh, bà B và anh H2 với số tiền là 18.908.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thân Thị Kim H1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010 giữa ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh với bà Thân Thị Kim H1, ông Đinh Tuyết C vô hiệu một phần, đối với diện tích 58m^2 đất ao, tại thửa 1916 tờ bản đồ 191đ (nay là thửa 4900 tờ bản đồ 191đ) xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

3. Buộc ông X, bà Ngh có trách nhiệm thanh toán 50% thiệt hại cho bà H1 với số tiền 7.714.000 đồng.

4. Đối với chi phí tố tụng khác: buộc ông X, bà Ngh có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 số tiền chi phí định giá tài sản, đo đạc là 5.550.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Tổng hai khoản là 10.550.000 đồng. Bà H1 phải trả cho bà B số tiền 3.660.000 đồng.

5. Về án phí sơ thẩm: Công ty CPTM và vận tải H phải chịu án phí có giá ngạch là 945.000 đồng. Ông X, bà Ngh phải chịu án phí không có giá ngạch do hợp đồng bị tuyên vô hiệu một phần với số tiền là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 385.700 đồng.

Hoàn trả cho ông Kh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 645.000 đồng theo biên ngày 06/2/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô; hoàn trả lại cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai ngày 25/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô.

6. Án phí phúc thẩm: ông Kh, bà B không phải nộp, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai ngày 21/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Hoàng Ngọc Kh, bà Đinh Thị B đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình ra quyết định kháng nghị trong hạn luật định; vì vậy vụ án được xét xử lại theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án nhân dân huyện Yên Mô thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của ông Hoàng Ngọc Kh đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ

luật tố tụng dân sự. Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định và không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc thay đổi người tiến hành tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành, tống đạt các văn bản tố tụng; thu thập tài liệu, chứng cứ theo trình tự thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án; nội dung kháng cáo, kháng nghị.

Trên cơ sở các chứng cứ: lời khai của các đương sự, lời khai của người làm chứng là các ông Phạm Văn H4, Hoàng Cao S, Hoàng Xuân T và nội dung của GCNQSDĐ số V 689463 ngày 20/01/2003 của UBND huyện Yên Mô, đủ căn cứ xác định, năm 1993 các thành viên trong hộ gia đình ông Kh gồm: ông Hoàng Ngọc Kh, bà Đinh Thị B và anh Hoàng Ngọc H2 được chia 58m^2 đất ao, tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kh, bà B, ông X và bà Ngh cùng xác định không chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1 58m^2 đất ao nêu trên. Tuy nhiên, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ do UBND xã M chứng thực ngày 20/4/2010; nội dung ghi trong trang 4 quyển sổ Friendly hiệu Hồng Hà: *"3/ Bà X gồm: chú Kh + Th2 Nga + bà X tổng diện tích = 227m^2 x 60.000 = 13.620.000 đã nhận đủ tiền đền bù 313 có chữ ký phạm thị ngh"*; Kết luận giám định số 384/C09 –P5 ngày 18/02/2021 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an; Kết luận giám định số 74/GĐKTHS – P11 ngày 14/4/2021 của Phòng giám định KTHS - Bộ Quốc Phòng, đủ căn cứ xác định năm 2010 vợ chồng ông X, bà Ngh đã ký hợp đồng chuyển nhượng 58m^2 đất ao, tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M thuộc quyền sử dụng của ông Kh, bà B, anh H2 cho vợ chồng bà H1, ông C với giá 60.000 đồng/1m^2. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng 58m^2 đất ao, ông X, bà Ngh không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp và không được chủ sử dụng hợp pháp là ông Kh, bà B và anh H2 ủy quyền mà tự ý ký chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kh, bà B và anh H2. Căn cứ Điều 113 Luật đất đai năm 2003; các Điều 122, 127, 128, 410 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh, bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Kim H1, ông Đinh Tuyết C, do UBND xã M chứng thực ngày 20/4/2010 bị vô hiệu đối với phần chuyển nhượng 58m^2 đất ao tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M, đứng tên ông Hoàng Ngọc Kh trong GCNQSDĐ số V 689463 ngày 20/01/2003 của UBND huyện Yên Mô.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà H1, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62 ngày 20/4/2010 giữa ông X, bà Ngh với bà H1, ông C vô hiệu đối với phần chuyển nhượng 58m^2 đất ao đứng tên ông Kh là có căn cứ.

Ông Kh khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần thương mại và vận tải H hiện đang sử dụng đất phải trả lại cho gia đình ông 58m^2 đất ao, tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M, hiện nay thuộc thửa đất số 4900 tờ bản đồ số 191đ xã M.

Yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Kh là chính đáng. Tuy nhiên, diện tích 58m^2 đất ao trước đây của gia đình ông Kh hiện nay đang nằm giữa thửa đất số 4900 tờ bản đồ số 191đ (5.961,3m^2 đất) đã được UBND tỉnh Ninh Bình cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho Công ty cổ phần thương mại và vận tải H. Công ty đã san lấp sử dụng làm cơ sở sản xuất nên không thể trả lại quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu của ông Kh được. Bản án sơ thẩm đã áp dụng quy định của pháp luật về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải hoàn trả giá trị của 58m^2 đất ao tại thời điểm xét xử với tổng số tiền 18.908.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và phù hợp với ý kiến nhận thanh toán giá trị 58m^2 đất ao của Công ty. Công ty Cổ phần thương mại và vận tải H tiếp tục được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên theo thời hạn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên trong phần nhận định bản án sơ thẩm đã xác định 58m^2 đất ao là tiêu chuẩn được chia của ông Kh, bà B, anh H2 và đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng trong quyết định bản án không tuyên cụ thể Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải hoàn trả số tiền 18.908.000 đồng cho ai là không rõ ràng, không thể thi hành án được.

Về việc hoàn trả số tiền chuyển nhượng 58m^2 đất ao mà ông X, bà Ngh đã nhận của bà H1: theo như ghi chép tại trang 4 Quyển sổ Giấy vở Hồng Hà thì giá trị chuyển nhượng là 60.000 đồng/1m^2 đất ao; bà Ngh ông X đã nhận của bà H1 giá trị của 58m^2 đất ao là 3.480.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, ông X, Ngh phải hoàn trả lại cho bà H1 số tiền đã nhận nêu trên nhưng bản án sơ thẩm không buộc ông X, bà Ngh phải trả lại là thiếu sót. Tuy nhiên, ngày 17/01/2022 bà Thân Thị Kim H1 đã có đơn đề nghị không nhận lại số tiền 3.480.000 đồng đã trả cho ông X bà Ngh với lý do ông bà đều đã già yếu. Ý kiến nêu trên của bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, đây là quyền tự định đoạt của đương sự; vì vậy không buộc ông X, bà Ngh phải trả lại số tiền 3.480.000 đồng đã nhận của bà H1 khi chuyển nhượng 58m^2 đất ao theo Hợp đồng số 62 ngày 20/4/2010.

Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà H1: bản án sơ thẩm xác định bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi (50/50) dẫn đến phần hợp đồng chuyển nhượng 58m^2 đất ao đứng tên ông Kh bị vô hiệu và mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lấy giá trị quyền sử dụng 58m^2 đất ao tại thời điểm xét xử sơ thẩm làm giá trị để tính thiệt hại là không đúng. Trong trường hợp này phải lấy giá trị quyền sử dụng 58m^2 đất ao tại thời điểm xét xử sơ thẩm trừ đi giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa Th tại thời điểm chuyển nhượng, sau đó chia đôi mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại. Như vậy, số tiền vợ chồng ông X, bà Ngh phải bồi thường cho bà H1 là 7.714.000 đồng [(18.908.000đ - 3.480.000đ) = 15.428.000đ : 2 = 7.714.000đ].

Để bảo đảm quyền cũng như nghĩa vụ của các đương sự được thực hiện

theo quy định của pháp luật, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, kháng nghị và sửa bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Yên Mô theo hướng nhận định ở trên, đồng thời sửa phần án phí cho phù hợp với nghĩa vụ của các bên đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, ông Kh đã rút phần yêu cầu đòi bà Thân Thị Kim H1 bồi thường thiệt hại do 9 năm bà H1 sử dụng đất của gia đình ông Kh với số tiền 18.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại của ông Hoàng Ngọc Kh là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

- Bà H1 đã tạm ứng 5.000.000 đồng để chi phí giám định chữ ký và chữ viết của ông Đinh Công X và bà Phạm Thị Ngh tại Viện khoa học hình sự Bộ Công an. Nay bà H1 yêu cầu vợ chồng ông X, bà Ngh phải chịu chi phí giám định là đúng quy định của pháp luật; buộc vợ chồng ông X, bà Ngh phải hoàn trả cho bà H1 số tiền tạm ứng chi phí giám định nêu trên.

- Bà H1 đã tạm ứng tiền chi phí định giá tài sản 6.600.000 đồng, tiền chi phí đo đạc 4.500.000 đồng đối với thửa đất và tài sản trên đất tranh chấp. Bà H1 đề nghị vợ chồng ông X, bà Ngh và bà cùng phải chịu chi phí theo quy định của pháp luật. Do vợ chồng ông X, bà Ngh và bà H1 đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần; vì vậy, mỗi bên phải chịu 1/2 số tiền mà bà H1 đã tạm ứng chi phí (11.100.000 đồng : 2 = 5.550.000 đồng).

- Đối với số tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ bà H1 đã tạm ứng 2.000.000 đồng và không yêu cầu các đương sự khác phải hoàn trả, do đó Tòa án không xem xét giải quyết đối với khoản tiền này.

- Đối với số tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng, do bà Đinh Thị B tạm ứng 7.320.000 đồng; ông Kh, bà B đề nghị bà H1 phải hoàn trả. Trong kết luận giám định đã xác định đúng chữ ký và chữ viết của ông Đinh Công X và bà Phạm Thị Ngh trong Hợp đồng số 62 ngày 20/4/2010 nhưng chữ ký trong sổ nhận tiền là không đúng; do đó mỗi bên phải chịu ½ khoản tiền bà B đã tạm ứng chi phí giám định (7.320.000 đồng : 2 = 3.660.000 đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận. Ngoài ra vợ chồng ông X, bà Ngh còn phải chịu thêm án phí không có giá ngạch do yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần của bà H1 được Tòa án chấp nhận. Trong vụ án này ông X, bà Ngh là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm. Trả lại cho ông Kh và bà H1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Kh, bà B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và các Điều 5, 147, 148, 157, 161, 165, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 135, 137, 410, 688, 689, 691, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 3, 357, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 111 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 98, 99, 100, 166, 167, 170, 175, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc Kh; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thân Thị Kim H1:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 62/CN-QSDĐ được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh, bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Kim H1, ông Đinh Tuyết C, do UBND xã M chứng thực ngày 20/4/2010 vô hiệu đối với phần chuyển nhượng 58m^2 đất ao đứng tên hộ ông Hoàng Ngọc Kh trong GCNQSDĐ số V 689463 ngày 20/01/2003 của UBND huyện Yên Mô, tại thửa số 1916 tờ bản đồ số 191đ xã M (hiện nay nằm trong thửa 4900 tờ bản đồ 191đ đứng tên Công ty cổ phần thương mại và vận tải H).

- Buộc Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải hoàn trả cho các thành viên trong hộ gia đình ông Kh gồm ông Hoàng Ngọc Kh, bà Đinh Thị B, anh Hoàng Ngọc H2 giá trị quyền sử dụng 58m^2 đất ao với số tiền là 18.908.000 đồng (mười tám triệu chín trăm linh tám nghìn đồng).

Công ty cổ phần thương mại và vận tải H tiếp tục được quyền sử dụng diện tích 58m^2 đất trong thửa 4900 tờ bản đồ 191đ xã M, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình theo GCNQSDĐ số CK 087889 ngày 23/5/2018.

- Buộc vợ chồng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh phải bồi thường thiệt hại cho bà Thân Thị Kim H1 số tiền 7.714.000 đồng (bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng).

1.2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc Kh về việc buộc bà Thân Thị Kim H1 bồi thường thiệt hại do 9 năm bà H1 sử dụng đất của gia đình ông Kh với số tiền 18.000.000 đồng.

1.3. Đối với chi phí tố tụng:

- Buộc vợ chồng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh phải hoàn trả cho bà Thân Thị Kim H1 tiền chi phí định giá tài sản, đo đạc, chi phí giám định với tổng số tiền là 10.550.000 đồng (mười triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Thân Thị Kim H1 phải hoàn trả cho bà Đinh Thị B tiền chi phí giám định 3.660.000 đồng (ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

1.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho

đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần thương mại và vận tải H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 945.000 đồng (chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)

- Vợ chồng ông Đinh Công X, bà Phạm Thị Ngh phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 385.000 đồng. Tổng hai khoản án phí mà vợ chồng ông X, bà Ngh phải nộp là 685.000 đồng (sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc Kh 645.000 đồng (sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0002221 ngày 06/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

- Hoàn trả lại cho bà Thân Thị Kim H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0002264 ngày 25/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: vợ chồng ông Hoàng Ngọc Kh, bà Đinh Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho vợ chồng ông Kh, bà B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai số AA/2021/00026197 ngày 21/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/3/2022).

(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 Th 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 Điều 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)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Yên Mô;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- CCTHADS huyện Yên Mô;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Nguyễn Tử Lượng