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

Bản án số: 31/2017/DS-PT
Ngày 11/9/2017
"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: Ông Nguyễn Huy Hiểu 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 11 tháng 9 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 38/2017/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 10/2017/DS-ST ngày 19 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 số 34/2017/QĐ-PT ngày 10/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25 ngày 29/8/2017, giữa:

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

Nơi 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 H, huyện N, 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 Z, Luật sư - Văn phòng Luật sư Đ, đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn S, sinh năm 1955. Trú tại: Thôn Q, xã S, huyện N, tỉnh Hải Dương (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957 (vợ ông S); *Bà B ủy quyền cho ông Vũ Văn S (bà B và ông S vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt*)

3.2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1948;

Trú tại: thôn R, xã M, huyện N, tỉnh Hải Dương (có mặt).

3.3. Bà Trần Thị G, sinh năm 1950;

Trú tại: thôn T, xã H, huyện N, Hải Dương (có mặt).

3.4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979;

3.5. Anh Nguyễn Hữu G, sinh năm 1981;

3.6. Anh Nguyễn Văn U, sinh năm 1985;

3.7. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1989.

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

3.8. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1987;

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 19 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 X (mẹ đẻ bà T), cụ X chết năm 1997; bà Trần Thị T có 5 người con là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị N được giao đất nông nghiệp (Viết tắt là đất 03) mỗi khẩu được giao là 520m^2 x 7 khẩu = 3.864m^2; sau khi trừ vườn thừa 396m^2 còn lại 3.468m^2 tại thôn Q, xã S, huyện N, tỉnh Hải Dương. Năm 1998 hộ bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) thời hạn 20 năm tính từ khi giao đất năm 1993 đến năm 2013)

Theo Phía Nguyên đơn: Năm 1995, bà T và các con chuyển vào Đồng Nai sinh sống đã nhờ bà Trần Thị C và Trần Thị G (là chị gái) quản lý và canh tác. Năm 1996 do ruộng ở xa không có điều kiện, nên bà G và bà C đã chuyển nhượng đất 03 cho một số hộ gia đình trong thôn Q, trong đó có vợ chồng ông S mua 2 thửa: 01 thửa ở I diện tích 423m^2; 01 thửa ở J diện tích 314m^2 với giá khoảng 300.000/1 sào. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng không có sự ủy quyền của bà T và các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, không thông qua chính quyền địa phương; thời hạn chuyển nhượng đến năm 2013. Số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng đất, bà G đã gửi vào Đồng Nai cho bà T, bà T đã nhận và không có ý kiến gì. Năm 1998, toàn bộ diện tích đất 03 của gia đình bà T được cấp giấy CNQSD đất đứng tên bà Trần Thị T (Chủ hộ). Do Nhà nước nhiều lần thực hiện dồn ô, đổi thửa nên diện tích đất bán cho ông S đã thay đổi vị trí. Năm 2015, khi thực hiện dồn ô, đổi thửa thì toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thuộc tiêu chuẩn của của gia đình bà T được chia nằm ở xứ T, K và Đồ (Cổng Ông K). Hiện ông S đang sử dụng 665m^2 đất thuộc tại xứ đồng T. Năm 2015 bà T yêu cầu ông S trả lại diện tích đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng nhưng ông S không trả. Nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất 03 giữa bà và ông Vũ Văn S vô hiệu; buộc ông S phải trả lại diện tích 665m^2 đất 03 ở xứ đồng T hiện nay ông S đang sử dụng

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hữu G, anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị V trình bày: Nhất trí với quan điểm khởi kiện của bà T và ủy quyền của bà Trần Thị G tham gia tố tụng.

* *Theo bị đơn (ông S) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B (Bà B ủy quyền cho ông S) trình bày*: Thời kỳ năm 1993, nhà nước giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, lúc đó ông đang giữ chức vụ Trưởng thôn Q, xã S, huyện N nên đã tham gia vào ban chia ruộng. Năm 1993 gia đình bà T gồm 7 nhân khẩu được chia ruộng như bà T trình bày là chính xác. Năm 1995 bà T và các con chuyển vào Đông Nai sinh sống còn cụ X vẫn ở quê. Năm 1996, bà T về quê bán toàn bộ nhà, đất thổ cư và 02 thửa đất nông nghiệp diện tích khoảng 726m^2 ở xứ đồng I Trên và J Dưới cho vợ chồng ông. Đối với đất thổ cư ông đã

làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, còn đất nông nghiệp chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản, không thông qua chính quyền địa phương, không sang tên quyền sử dụng đất vì thời điểm đó tại địa phương rất nhiều hộ dân bán đất nông nghiệp và không ai làm thủ tục sang tên. Khi mua bán thỏa thuận bán đất nông nghiệp vĩnh viễn, chứ không phải thuê đất. Ông và bà T trực tiếp giao dịch mua bán chứ không phải thông qua bà G, bà C. Về tiền mua đất nông nghiệp là 700.000đ ông đã giao cho bà T; sau khi nhận đất vợ chồng đã sử dụng và nộp thuế cho đến nay. Quá trình sử dụng đất nhà nước đã nhiều lần thực hiện dồn ô, đổi thửa nên diện tích đất và vị trí đất ông mua của bà T đã thay đổi, cụ thể: Năm 2003 số diện tích mua của bà T được chuyển về đồng J cùng với diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông khoảng 2.800m^2. Năm 2015, UBND xã tiến hành dồn ô, đổi thửa lần 2, do bà T về tranh chấp đất nên thôn đã chia riêng suất của gia đình bà T, không chia cùng với diện tích đất tiêu chuẩn của gia đình ông. Diện tích đất theo tiêu chuẩn của gia đình bà T được chia về khu T và Cổng ông K; ông, bà E, ông F tự chia nhau sử dụng thửa đất tại khu T. Còn lại anh O, anh D sử dụng thửa đất ở khu Cổng Ông K. Diện tích hiện nay ông đang sử dụng khoảng 1 sào 12 thước và Tòa án đã thẩm định tại chỗ, xác định là 665m^2. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T. Nếu bà T cho rằng giao dịch mua bán đất ruộng giữa ông và bà T vô hiệu và đòi lại đất thì bà T phải trả tiền theo giá trị đất hiện nay.

* *Bà Trần Thị G, bà Trần Thị C (chị bà T) trình bày:* Năm 1995, bà T và các con vào Đồng Nai sống cùng chồng nên đã nhờ các bà quản lý và canh tác đất 03. Do không có điều kiện nên các bà đã bán đất nông nghiệp của hộ gia đình bà T cho một số hộ dân ở thôn Q trong đó có gia đình ông Vũ Văn S mua hai xuất ở xứ đồng J và I với giá 300.000đ/1sào, thời hạn đến năm 2013, chỉ thỏa thuận bằng miệng, không bằng văn bản, không thông qua chính quyền địa phương và cũng không có ủy quyền của bà T. Nhưng tiền nhận được từ việc bán ruộng cho các hộ khoảng 2.500.000đ, bà G đã gửi vào cho bà T, bà T đã nhận và không có ý kiến gì. Năm 2013 khi hết thời hạn, bà T ở xa nên đã nhờ hai bà ở nhà đòi lại ruộng đã bán cho ông S nhưng ông S không đồng ý. Nay bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc ông S trả lại diện tích ruộng 03 theo pháp luật.

* Kết quả xác minh với chính quyền thôn Q và xã S thì diện tích đất nông nghiệp đang tranh chấp, nguồn gốc của hộ gia đình bà T. Năm 1993 hộ gia đình bà T gồm 7 nhân khẩu, được giao 9 thửa như bà T khai. Năm 1995 hoặc 1996 hộ 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 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 đất 03 sau khi dồn ô thửa, thể hiện hộ gia đình bà T 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 là bà Trần Thị T gồm 09 thửa ở các xứ đồng: H, L, W. 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 đồng T, K, Đ (Cổng Ông K). 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 S, bà E, ông F, anh O, anh D tự phân chia sử dụng. Hiện tại, xã S 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.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định tại chỗ; định giá tài sản, xác định: Ông S đang sử dụng tích 665m^2 đất mua của bà T ở xứ đồng T, trị giá là 70.000đ/m^2

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 19/6/2017, TAND huyện Nam Sách áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Điều 131, 133, 136, 139, 146, 691, 692, 695, 697 Bộ luật dân sự năm (BLDS) 1995; Điều 357, Điều 468 BLDS 2015; khoản 6 Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 147 BLTTDS; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 01/2012 ngày 13/6/2012 Nghị quyết HĐTP-TANDTC:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

1. Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 của hộ gia đình bà Trần Thị T tại thôn Q, xã S, huyện Nam Sách giữa bà Trần Thị G, Trần Thị C và ông Vũ Văn S vô hiệu:

- Ông Vũ Văn S, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho hộ gia đình bà T (bà T là chủ hộ đại diện) 665m^2 đất 03 tại xứ đồng T, thôn Q, xã S, huyện N, tỉnh Hải Dương.

- Bà T phải thanh toán trả ông S, bà B 700.000đ đã nhận khi bán đất và 22.925.000đ tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Tổng 23.625.000đ.

2. Ông S phải chịu 1.250.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận bà T đã nộp khoản tiền này nên ông S phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T 1.250.000đ.

3. Về án phí: Ông S phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm; bà T phải chịu 1.181.000đ án phí dân sự được đối trừ 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm bà T đã nộp.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 01/7/2017 bà Trần Thị G (Đại diện theo ủy quyền của bà T) kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngày 04/7/2017, Viện trưởng VKSND huyện Nam Sách ban hành kháng nghị số 01/ QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 19/6/2017 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 ông S 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 và khởi kiện mục đích để đòi lại tài sản là đất 03 của bà T đã bán cho ông S. Do không hiểu pháp luật nên đã kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu. Nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nên đã kháng cáo. Tại phiên tòa nguyên đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo: Chỉ đòi lại diện tích đất 03 đã bán cho ông S như hiện tại ông S đang quản lý sử dụng vì đã hết thời hạn theo thỏa thuận và không có yêu cầu nào khác.

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 ông S. Về bản chất giao dịch giữa hai bên là vô hiệu, nhưng thời hạn nhà nước giao đất cho bà T chỉ giới hạn 20 năm. Nên các bên đã thực hiện xong và đương nhiên chấm dứt. Tòa án sơ thẩm đã giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện nhưng lại giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện, không đảm bảo quyền lợi cho bà T. Tại phiên tòa, bà G là đại diện theo ủy quyền của T thay đổi nội dung khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo là chỉ đòi lại diện tích đất 03 đã bán cho ông S; đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm.

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, nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Năm 1993, cụ Đỗ Thị X đăng ký nhân khẩu cùng hộ gia đình bà T và được chia 520m^2 đất 03 tại thôn Q, xã S, huyện N là tài sản của cụ X; Năm 1997, cụ X chết. Ngày 21/3/2016 các con cụ X (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 cầu nào khác. Đây là thỏa thuận tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với pháp luật. Bà Trần Thị T (là nguyên đơn) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (các con bà T) lập giấy ủy quyền hợp lệ 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; Tại phiên tòa nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con bà T vắng mặt nhưng đều có người đại diện theo ủy quyền; bị đơn và bà B vắng mặt nhưng có đơn xin xử

vắng mặt, 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 ông Vũ Văn S 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 665m^2 đất nông nghiệp tại xứ đồng T tại thôn Q, xã S, huyện N hiện ông S đang quản lý sử dụng là đất nông nghiệp do ông S nhận chuyển nhượng từ năm 1996; 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 thời hạn 20 năm tính từ khi giao đất (10/1993) theo giấy CNQSD đất đã cấp năm 1998 (BL53). Tháng 10/1996, thông qua bà G và bà C hộ bà T chuyển nhượng cho ông S như đã nêu. Bà G sau khi nhận tiền đã chuyển vào Nam cho bà T và bà T đồng ý nhận đủ tiền và không có ý kiến. 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 ông S; còn ông S, sau khi trả tiền nhận ruộng đã thực hiện việc canh tác từ tháng 10/1996 đến nay. Giao dịch chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ các quy định theo pháp luật là không đảm bảo về hình thức. Tuy nhiên các bên (các chủ thể) tham gia giao dịch đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ (đã giao tiền và nhận tài sản). Quá trình giải quyết vụ án, các bên không thống nhất về thời hạn chuyển nhượng đất, nhưng cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho việc trình bày của mình là có căn cứ. Mặt khác, đối tượng tài sản trong giao dịch dân sự mà các bên hướng tới là quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm (đất 03). Theo 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 BLDS năm 1995 thì 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). Có nghĩa là giao dịch chuyển nhượng đất 03 giữa các chủ thể không thể vượt quá thời hạn giao đất đã ghi trong GCNQSD đất. Nên giao dịch chuyển nhượng đất 03 giữa hộ bà T và ông S đã thực xong từ năm 2013 và đương nhiên chấm dứt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013: ...“*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 ghi*“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 theo Nghị quyết 03 và cũng là thời điểm Nhà nước thay đổi chính sách kéo dài thời hạn giao đất nông nghiệp (khoản 1 Điều 126 Luật đất đai đã viện dẫn trên). Nay hộ gia đình bà T (là hộ được giao đất nông nghiệp) vẫn có nhu cầu sử dụng và đòi lại, thì ông S phải trả lại đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng cho hộ gia đình bà T.

[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 xác định 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) lẽ ra phải hướng dẫn nguyên đơn kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. 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 ông S; buộc ông S phải trả lại cho hộ gia đình bà T toàn bộ đất 03 như đã nêu. Cũng bằng các phân tích như trên thì không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông S buộc bà T phải trả giá trị đất như hiện nay. Mặt khác từ khi nhận chuyển nhượng gia đình ông S 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. Tính đến thời điểm xét xử vụ án thì bà T đã 62 tuổi. Theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà T là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc bà T phải chịu án phí dân sự là không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. 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. Trong vụ án này, ông S cũng là người cao tuổi và thuộc đối tượng không phải chịu án phí như đã phân tích trên.

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 10/2017/DS-ST ngày 19 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 H, anh Nguyễn Hữu G, anh Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị N (do bà T đại diện).

Buộc ông Vũ Văn S, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho hộ gia đình bà Trần Thị T (do bà T là chủ hộ đại diện) 665m^2 đất nông nghiệp trồng cây hàng năm ở tại xứ đồng T, thôn Q, xã S, huyện N, tỉnh Hải Dương.

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

Ông Vũ Văn S 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, ông S phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T 1.250.000đ.

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: Hoàn trả bà Trần Thị T 200.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm bà T đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/005194 ngày 17/5/2016 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/0000074 ngày 5/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 11/9/2017)./.

Trường hợp 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 Z;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Cường