TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 28/2019/DS-PT Ngày: 17 tháng 9 năm 2019. V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hưng Dũng
Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Công và bà Trần Thị Dịu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:*** Bà Huỳnh Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2018/TBTL- TA về việc *"Tranh chấp hợp đồng chyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐ- PT ngày 07 tháng 8 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2019/QĐ-PT ngày 27/8/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vy Thị Mỹ Kim L (Vy Thị Mỹ) – sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn bà Vy Thị Mỹ Kim L: Bà Trần Thanh T – Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H – sinh năm: 1958 và bà Trương Thị Ánh N – sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông H có mặt, bà N vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Trương Thị Ánh N: Ông Nguyễn Văn H - sinh năm: 1958. Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2016.

Nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Trung H – sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trung H: Ông Nguyễn Văn H - sinh năm: 1958 (văn bản ủy quyền ngày 22/12/2016). Có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị L - sinh năm 1973; Anh Nguyễn Xuân H – sinh năm 1978; Chị Nguyễn Thị Thúy H – sinh năm 1979; Anh Nguyễn Xuân H – sinh năm 1982; Anh Nguyễn Xuân T – sinh năm 1984.

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

3. Chị Nguyễn Thị D – sinh năm: 1975; Địa chỉ: Thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. Chị Nguyễn Thị Kim T – sinh năm 1988; Anh Nguyễn Xuân D – sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân H, chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Xuân H, anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Du, chị Nguyễn Thị Kim T, anh Nguyễn Xuân D cùng vắng mặt, ủy quyền hợp pháp cho bà Vy Thị Mỹ Kim L (Vy Thị Mỹ) – sinh năm 1957 (văn bản ủy quyền cùng ngày 03/9/2016). Bà L có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H – sinh năm: 1970. Có mặt
6. Anh Nguyễn Văn Đ – sinh năm: 1990. Xin vắng.
7. Anh Nguyễn Văn Q – sinh năm: 1993. Xin vắng.
8. Chị Nguyễn Thị Ngọc A – sinh năm: 1996. Vắng mặt.
9. Bà Vũ Thị T – sinh năm: 1967. Xin vắng mặt.
10. Anh Trần Trung Thiên H – sinh năm: 1983. Xin vắng.
11. Anh Lê Tuấn E – sinh năm: 1976. Xin vắng.
12. Anh Hoàng Văn H – sinh năm: 1973. Xin vắng.
13. Chị Nguyễn Thị H – sinh năm: 1986. Xin vắng
14. Bà Đặng Thị Êm – sinh năm: 1933. Xin vắng

Cùng trú: thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

15. Anh Nguyễn Văn T – sinh năm 1975 và chị Phạm Thị H – sinh năm 1984. Cùng vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

16. UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Tân Sơn, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

- Người đại diện theo ủy quyền cho UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận: Bà Hoàng Lê Ngọc A – Phó Chủ tịch UBND huyện N. Xin vắng

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận: Ông Trần Minh Đ – Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Xin vắng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Vy Thị Mỹ Kim L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Xuân H, chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Xuân H, anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Kim T, anh Nguyễn Xuân D và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L là Luật sư Trần Thanh T cùng trình bày:

Vào khoảng năm 1992, 1993 vợ chồng bà có vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Ánh N số tiền 500.000đồng với lãi suất 80.000đồng/tháng, khi vay không làm giấy tờ. Đến năm 1994, do kinh tế gia đình khó khăn, vợ chồng bà không có tiền trả số nợ gốc và lãi nên giữa anh H, bà N và vợ chồng bà tính toán, vợ chồng bà còn nợ của anh H, bà N 04 chỉ vàng 24K. Đến cuối năm 1994 ông H bà N có cho vợ chồng bà vay thêm tiền và quy ra vàng tại thời điểm này vợ chồng bà còn nợ anh H, bà N tổng cộng là 07 chỉ vàng 24K. Do không có khả năng trả số nợ trên cho anh H, bà N, nên vợ chồng bà có viết giấy thế chấp diện tích đất khoảng 6.000m^2 (*Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), trên đất có 01 căn nhà vách đất lợp giấy dầu và 01 nhà bếp vách tôn, tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho vợ chồng anh H, bà N. Hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng bà trả đủ 07 chỉ vàng 24K cho anh H, bà N thì vợ chồng ông H phải trả lại diện tích đất trên cho vợ chồng bà.

Năm 1996 gia đình ông H đã tự ý tháo dỡ căn nhà và nhà bếp của vợ chồng bà và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, ông H đã được UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00465 ngày 07/5/2004 đối với toàn bộ diện tích đất nói trên.

Năm 2004, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00465 ngày 07/5/2004 đối với toàn bộ thửa đất 00 khu đá trắng, thôn Phú T, xã M, diện

tích 6.500m^2 (nay là các thửa 30, 31, 23, 29, 35, 41, 46, tờ bản đồ số 127 tại Thôn Phú T, xã M). Năm 2006 ông H đã tặng cho anh Nguyễn Trung H 3.900m^2 đất nằm trong diện tích đất 6.500m^2 nói trên. Sau đó, anh H tách thành 05 thửa (nay là các thửa đất 30, 31, 23, 29, 35 tờ bản đồ số 127 tại thôn Phú T, xã M) và được cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm H 00359, H 000360, H 000361, H000362, H000363. Trong năm 2008, anh H đã chuyển nhượng thửa đất số 30 cho vợ chồng chị Nguyễn Thị H, anh Hoàng Văn H; chuyển nhượng thửa đất số 31 cho anh Lê Tuấn E; chuyển nhượng một phần thửa đất số 23 cho anh Trần Trung Thiên H. Ông H chuyển nhượng một phần thửa số 23 cho bà Vũ Thị T, chuyển nhượng thửa số 46 và một phần thửa 41 cho anh T, chị H. Anh T chị H chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H.

Tại Quyết định số 5097/QĐ-UBND ngày 03/10/2011, UBND huyện N đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00465 ngày 07/5/2004 của ông Nguyễn Văn H đối với diện tích đất 6.500m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 398220 ngày 27/11/2006 của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 41, diện tích 1.804m^2. Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00359 ngày 22/9/2008 của anh Nguyễn Trung H đối với thửa đất 29, 35 diện tích 1.788m^2.

Đối với căn nhà trên đất anh H, bà N đã tự ý tháo dỡ và các tài sản ông H bà N chiếm dụng của gia đình bà, bà xin rút lại yêu cầu này và không yêu cầu Tòa giải quyết.

Đối với các thửa đất số 30, 31, 23 tờ bản đồ số 127 tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Hiện gia đình anh H, anh E, anh Hoàng và bà Vũ Thị T đã xây dựng nhà ở. Vì vậy bà không yêu cầu lấy lại đất, nhưng số nợ 07 chỉ vàng 24K bà còn nợ của anh H, bà N được khấu trừ vào giá trị (tiền) của các thửa đất trên. Giá trị (tiền) còn lại của các thửa đất này, bà yêu cầu ông H phải thanh toán lại giá trị tiền đất cho bà.

Ngoài ra bà yêu cầu ông H, anh H phải trả cho gia đình bà các thửa đất gồm thửa số 29, 35 và một phần thửa số 41. Ông H bà H phải trả lại cho bà thửa số 46 và một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 27 tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000187 do UBND huyện N cấp ngày 01/02/2007 cho anh T và chị H (hiện anh T, chị H đã sang nhượng lại cho vợ chồng bà H, ông M (ông M đã chết) hiện thửa đất này chưa sang tên đổi chủ). Nếu trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng quyền dụng đất trên và bà được nhận lại thửa đất này, bà đồng ý bồi thường giá trị (tiền) tài sản trên đất cho bà H theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Thị Ánh N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung H trình bày:

Khoảng năm 1992, 1993 vợ chồng bà Vy Thị Mỹ Kim L (Vy Thị Mỹ) ông Nguyễn B có vay của ông và vợ là bà Trương Thị Ánh N, quy ra vàng tổng cộng là 07 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập giấy cam đoan nội dung: đến ngày 30/2/1995 vợ chồng bà L sẽ trả đủ 07 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông, nếu qua thời gian trên bà L và ông B không trả đủ số vàng còn nợ thì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; Nếu vợ chồng bà L trả đủ số vàng còn nợ cho vợ chồng ông thì tính lãi suất 20.000đồng/chỉ/tháng. Sau đó, do không trả được nợ như cam đoan nên bà L, ông B đã lập giấy sang nhượng diện tích đất 6.000m^2 tại khu vực đá trắng, thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, trên đất có 01 căn nhà vách đất, với giá là 07 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông và bà N. Ngày 07/5/2004, ông được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên. Hiện nay diện tích đất này thuộc các thửa 30, 31, 23, 29, 35, 41, 46 tờ bản đồ số 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Sau khi nhận sang nhượng vợ chồng ông không xây dựng gì trên diện tích đất này.

Ngày 16/7/1999 ông và bà N đã ly hôn với nhau. Ngày 20/10/2006 ông làm hợp đồng tặng cho con ông là ông Nguyễn Trung H diện tích đất là 3.900m^2 (đất nằm trong diện tích đất 6000m^2 đất vợ chồng ông B, bà L đã sang nhượng cho ông). Hiện nay diện tích đất này thuộc các thửa 30, 31, 23, 29, 35 tờ bản đồ số 127 ở thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Sau đó anh H đã chuyển nhượng thửa đất số 30 cho vợ chồng anh Hoàng Văn H chị Nguyễn Thị H; chuyển nhượng thửa đất số 31 cho anh Lê Tuấn E; chuyển nhượng một phần thửa đất số 23 cho anh Trần Trung Thiên H; ông chuyển nhượng một phần thửa đất số 23 cho bà Vũ Thị T và chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T chị Phạm Thị H thửa số 46 và một phần thửa số 41. Hiện vợ chồng anh T chị H đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn M (đã chết).

Các thửa đất số 30, 31, 23 tờ bản đồ số 127 tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Hiện gia đình anh H, anh E, anh Hoàng và bà Vũ Thị T đã xây dựng nhà ở. Bà L không yêu cầu lấy lại đất, nhưng yêu cầu được khấu trừ số vàng bà L còn nợ ông và bà N là 07 chỉ vàng 24K. Giá trị còn lại của các thửa đất này bà L yêu cầu ông phải thanh toán lại cho bà L, ông không đồng ý.

Ngoài ra bà L còn yêu cầu ông và Nguyễn Trung H phải trả lại các thửa đất gồm: thửa số 29, 35, 41, 46 tờ bản đồ số 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận có tổng diện tích 5.046m^2. Ông cũng không đồng ý

Ông H trình bày trong toàn bộ khu đất bà L đang tranh chấp có 1.313m^2 nằm dọc hướng Nam của kh đất do vợ chồng ông khai phá ranh rào, bụi rậm, gộp đá vôi lớn mà có. Ông đề nghị công nhận 1.313m^2 này cho vợ chồng ông.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn M (ông M chết vào năm 2010, không để lại di chúc). Vợ chồng bà sinh được 03 người con là Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1990), Nguyễn Văn Q (sinh năm 1993) và Nguyễn Thị Ngọc A (sinh năm 1996). Vào năm 2007 vợ chồng bà có nhận sang nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn T chị Phạm Thị H một thửa đất có diện tích là 1500m^2 (hiện nay là thửa đất số 46 và một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 127) tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Do thời gian quá lâu bà không nhớ rõ là nhận chuyển nhượng bao nhiêu tiền. Hiện tại trên thửa đất này có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 39,1m^2; 01 chuồng heo tường xây gạch, mái tôn có diện tích là 69,3m^2; 02 cây nem, 01 cây xoài, 07 cây mãng cầu, 01 cây bưởi thu hoạch, 74 cây chuối thu hoạch.

Ngoài ra vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Trung H thửa đất số 29, 35 tờ bản đồ số 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, với giá 30.000.000đồng, hai bên chỉ làm giấy tay, chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 29, 35 và bà L yêu cầu Tòa hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng anh T, chị H bà không đồng ý vì không liên quan đến bà. Nếu trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu của bà L hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T, chị H, bà yêu cầu ông H phải bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất cho bà theo giá thị trường. Việc bà L đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà theo quy định của pháp luật, bà không đồng ý vì giữa bà L và bà không liên quan gì với nhau.

Tài sản chung của bà và ông M gồm có: 01 thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh T, chị H và thửa đất số 29, 35 nhận chuyển nhượng của anh H (con ông H) và một số tài sản khác. Toàn bộ số tài sản chung của bà và ông M hiện do bà quản lý và chưa chia.

+ Anh Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn Q trình bày:

Các anh là con ruột của ông Nguyễn Văn M (đã chết vào năm 2010, không để lại di chúc) và bà Nguyễn Thị H. Khi ông M chết có để lại những tài sản gì và bố mẹ có chung những tài sản gì các anh không biết. Việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ với ông H, anh H như thế nào các anh cũng không biết. Toàn bộ tài sản chung của bố mẹ hiện do mẹ (Hồng) đang quản lý và chưa chia, nếu Tòa án tuyên giao quyền sử dụng đất hay tài sản khác thì giao cho bà H. Ngoài ra các anh không biết gì thêm.

+ Bà Đặng Thị Êm xin vắng mặt nhưng đã trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn M (đã chết vào năm 2010), chồng bà là ông Nguyễn Hữu Thực (đã chết vào năm 2015). Sau khi ông M chết có để lại những tài sản gì bà không biết. Việc chuyển nhượng đất giữa ông M, bà H với ông H, anh H như thế bà cũng không biết. Toàn bộ tài sản chung của ông M, bà H, hiện do bà H đang quản lý và chưa chia, nếu Tòa án tuyên giao quyền sử dụng đất hay tài sản khác thì giao cho bà H. Ngoài ra bà không biết gì thêm.

+ Bà Vũ Thị T vắng mặt nhưng đã trình bày:

Vào năm 2009 bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H diện tích đất bao nhiêu bà không nhớ vì thời gian quá lâu, với giá là 35.000.000đồng, nay thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do đất đang có tranh chấp giữa ông H với bà L, nên không làm thủ tục sang tên được. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4B, diện tích 79,85m^2 và xây dựng hàng rào xung quanh đất. Nay ông H và bà L xảy ra tranh chấp, nhưng bà L không có yêu cầu lấy lại đất nên bà không có ý kiến gì.

+ Anh Trần Trung Thiên H trình bày:

Vào năm 2008 anh có nhận chuyển nhượng của anh H (con ông H) một thửa đất chiều ngang 12mét, với giá khoảng trên 30.000.000đồng, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Hiện anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xây dựng nhà ở. Nay bà L và ông H, anh H xảy ra tranh chấp, anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa căn cứ theo pháp luật giải quyết.

+ Anh Lê Tuấn E trình bày:

Vào năm 2008 anh có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Trung H (con ông H) một thửa đất diện tích chiều ngang 07mét, dài khoảng 60mét với giá

17.500.000đồng, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Hiện anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở. Nay bà L và ông H, anh H xảy ra tranh chấp, anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa căn cứ theo pháp luật giải quyết.

+ Anh Hoàng Văn H, chị Nguyễn Thị H xin xét xử vắng mặt qua trình giải quyết cùng trình bày:

Anh chị là vợ chồng với nhau. Vào năm 2008 vợ chồng anh, chị có nhận chuyển nhượng của Nguyễn Trung H (con ông H) 01 thửa đất chiều ngang 10mét, chiều dài khoảng 60mét với giá là 25.000.000đồng, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồn số 127 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Hiện anh, chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở từ đó cho đến nay. Nay bà L và ông H, anh H xảy ra tranh chấp, anh, chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa căn cứ theo pháp luật giải quyết.

+ Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện N bà Hoàng Lê Ngọc Anh – Phó Chủ tịch UBND huyện N và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện N ông Trần Minh Đ – Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện N xin vắng mặt nhưng đã trình bày:

Bà Vy Thị Mỹ Kim L yêu cầu Tòa tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000187 do UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 01/02/2007 cho hộ anh T, chị H (thuộc thửa đất thửa số 46 và một phần thửa số 41) thuộc bản đồ số 127, tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Do việc chuyển nhượng đất giữa ông H và vợ chồng anh T, chị H không đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết. Vì vậy, nếu Tòa chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ anh T chị H thì UBND huyện N sẽ căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã Quyết định:

Căn cứ: Điều 131, 133, 137, 139, 146, Điều 400, 691, 692, 697 Bộ luật dân sự 1995; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 34, 147, 161, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu. Miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của bà Vy Thị Mỹ Kim L (Vy Thị Mỹ) về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Ánh N.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Vy Thị Mỹ Kim L, ông Nguyễn B và ông Nguyễn Văn H lập ngày 30/4/1994.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000187 ngày 01/02/2007 do UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp cho anh Nguyễn Văn T, chị Phạm Thị H, qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.540m^2 (Theo trích lục và chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 04/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh N) thuộc thửa số 46 và một phần thửa số 41 tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (Có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Trung H phải trả lại cho bà Vy Thị Mỹ Kim L các thửa đất số 29, 35 một phần thửa số 41 tờ bản đồ 127. Ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Vy Thị Mỹ Kim L thửa số 46 và một phần thửa số 41 tờ bản đồ số 127. Các thửa đất có tổng diện tích là 5.046 m^2 (trong đó thửa 29: 930m^2; thửa 35: 574m^2; thửa 46 và một phần thửa 41: 1540 m^2; một phần thửa 41: 2002m^2) tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Có sơ đồ kèm theo).

Bà L được sử dụng các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 39,1m^2; 01 chuồng heo tường xây gạch, mái tôn có diện tích là 69,3m^2; 02 cây nem, 01 cây xoài, 07 cây mãng cầu, 01 cây bưởi thu hoạch, 74 cây chuối thu hoạch thuộc thửa đất sô 46 và một phần thửa đất sô 41 tờ bản đồ 127 với diện tích đo đạc thực tế là 1540m^2, tọa lạc tại thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Vy Thị Mỹ Kim L phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Ánh N là 32.284.000đồng

Bà Vy Thị Mỹ Kim L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H giá trị tài sản trên đất là 32.639.000đồng.

Đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản của bà Vy Thị Mỹ Kim L. Bà L có quyền khởi kiện lại, nếu còn trong thời hiệu khởi kiện.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá; nghĩa vụ chịu án phí; Nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 22 tháng 8 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2018 của Tòa án

nhân dân huyện N, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận diện tích đất 1.313m^2 của vợ chồng ông khai phá; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6000m^2 tọa lạc khu Đá Trắng, thôn Phú T, xã M giữa ông và ông Nguyễn B, bà Vy Thị Mỹ Kim L; Trường hợp, Tòa án tuyên hủy hợp đồng phải tính lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn và phải xác định giá đất lại theo thị trường.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu:

Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Tại giấy sang nhượng đất ngày 30/9/1994 do ông H cung cấp có chữ ký của ông B, bà L. Ông B, bà L không thừa nhận chữ ký này nhưng tại kết luận giám định đúng chữ ký của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh đã xác định là chữ ký của ông B, bà L. Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 bị vô hiệu vì khi chuyển nhượng bà L không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, hợp đồng không có công chứng, chứng thực và thời điểm chuyển nhượng đất đang tranh chấp nên đề nghị HĐXX tuyên hủy hợp đồng vô hiệu. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu Tòa án sơ thẩm xác định 50/50 là phù hợp nên được chấp nhận, các thửa đất 23, 31, 30 bà L không yêu cầu nhận đất, trên đất đã có nhà ở kiên cố và thửa đất số 46 anh H, bà N chuyển nhượng cho ông T, bà H là hợp pháp ngay tình nên bà L không được nhận đất. Do đó, anh H, bà N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà L 1/2 giá đất chênh lệch. Các thửa đất 29, 35 và 41 bà L được nhận lại đất nên phải hoàn trả giá trị tiền (vàng) đã nhận tại thời điểm chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại 1/2 giá đất chênh lệch cho anh H, bà N. Ngoài ra, trên thửa đất 35 có một cái ao do anh H, bà N đào nên bà L phải hoàn trả công đào ao cho anh H, bà N theo giá của Hội đồng định giá tài sản. Theo giấy sang nhượng và lời khai của những người làm chứng cũng như ý kiến trình bày của UBND xã M có việc anh H, bà N khai hoang 1.313m^2 đất nên được chấp nhận, tuy nhiên vì không xác định được chính xác vị trí khai hoang và ông H đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền nên đề nghị HĐXX giao đất cho bà L và buộc bà L phải hoàn trả giá trị đất bằng tiền cho anh H, bà N theo giá của Hội đồng định giá. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Trương Thị Ánh N và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung H vắng mặt, ủy quyền hợp pháp cho ông Nguyễn Văn H, ông H có mặt tại phiên tòa.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Lệ, anh Nguyễn Xuân H, chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Nguyễn Xuân H, anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Kim T, anh Nguyễn Xuân D cùng vắng mặt, ủy quyền hợp pháp cho bà Vy Thị Mỹ Kim L, bà L có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện N là bà Hoàng Lê Ngọc A, Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho UBND huyện N là ông Trần Minh Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Êm, anh Nguyễn Văn Q, anh Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thị Thuê, anh Trần Trung Thiên H, anh Lê Tuấn E, anh Hoàng Văn H, chị Nguyễn Thị H cùng vắng mặt, có ý kiến xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H và chị Nguyễn Thị Ngọc A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vy Thị Mỹ Kim L không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn H không thay đổi, bổ sung, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Căn cứ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn có yêu cầu công nhận một phần diện tích đất do khai hoang mà có nên bản án dân sự sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là chưa đầy đủ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H:

[2.1] Xét thỏa thuận thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6000m^2 tọa lạc khu Đá Trắng, thôn Phú T, xã M giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Ánh N và ông Nguyễn B, bà Vy Thị Mỹ Kim L:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 1994 vợ chồng ông B, bà L có vay của vợ chồng anh H, bà N 07 chỉ vàng y 24k, lãi vay 20.000đ/chỉ/tháng, hai bên có lập giấy cam đoan và giấy sang nhượng đất với nội dung: ông B, bà L cam đoan trả vàng và lãi cho vợ chồng anh H, bà N trước ngày 30/4/1995, nếu sau ngày này ông B, bà L không trả nợ thì sẽ tự nguyện giao 6000m^2 đất khu Đá Trắng, thôn Phú T, xã M cho anh H, bà N. Đến hạn, ông B và bà L không trả vàng và lãi như cam đoan nên Giấy sang nhượng đất ngày 30/4/1994 phát sinh hiệu lực, anh H, bà N được quyền quản lý, sử dụng đất theo giấy sang nhượng. Ông B, bà L không thừa nhận chữ ký của mình tại Giấy cam đoan và giấy sang nhượng do ông H cung cấp và có yêu cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 50/KLGĐ ngày 14/9/2007 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận xác định: Chữ ký "Nguyễn B" và "Vy Thị Mỹ" (tên gọi khác của bà L) tại Giấy cam đoan ghi ngày 07-4-1994 và Giấy sang nhượng ghi ngày 30-4-1994 so với các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra.

Do đó, có cơ sở khẳng định lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng, năm 1994 vợ chồng anh H, bà N cùng vợ chồng ông B, bà L có thỏa thuận vay vàng có lãi và sau đó sang nhượng quyền sử dụng đất 6000m^2 tọa lạc khu Đá Trắng, thôn Phú T, xã M là có thật.

[2.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ánh N trình bày: Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 6.000m^2; Hiện nay đất có diện tích là 7.313m^2, tăng 1.313m^2 là vì sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng anh H, bà N có thuê máy múc, nhân công khai phá ranh rào, bụi gai rậm và gộp đá vôi trắng lớn nằm hướng Nam của khu đất; Cung cấp nhân chứng ông Đỗ Thành Tánh, ông Đặng Đình Doãn và ông Nguyễn Văn Trung. Nguyên đơn bà Vy Thị Mỹ Kim L trình bày diện tích đất tăng lên là vì thời điểm chuyển nhượng đất các bên không đo đạc mà chỉ ước chừng; Cung cấp nhân chứng ông Lê Tư N, ông Vầy Tắc S và bà Cao Thị L.

Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của ông Nguyễn Văn H và những người làm chứng phía ông H là có cơ sở chấp nhận vì: Tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 6.000m^2, diện tích đất hiện nay là 7.313m^2; Tại biên bản xác minh của

TAND tỉnh Ninh Thuận, những người dân sống lâu năm gần khu đất tranh chấp cho biết: Thời điểm năm 1995 -1996, có thấy vợ chồng ông H thuê máy múc, nhân công phát ranh, phá đá ở hướng Nam của khu đất tranh chấp, diện tích khai phá ước chừng hơn 1000m^2….Bà Nguyễn Thị H là người nhận chuyển nhượng lại một phần thửa đất tranh chấp cũng khai: Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H, phần đất hướng Nam của thửa đất có một gộp đá vôi lớn, xung quanh toàn bụi gai xương rồng và cây trầm bầu, vợ chồng ông H có thuê người và máy móc phá đá và dọn dẹp. Uỷ ban nhân dân xã M nơi có đất tranh chấp cũng xác nhận việc khai phá ranh rào, mở rộng diện tích của vợ chồng anh H, bà N về hướng Nam dọc theo các thửa đất 29, 35 và 46 (BL 886). Đối với lời trình bày của nguyên đơn và những người làm chứng bên phía nguyên đơn cho rằng, thời điểm các bên chuyển nhượng đất, đất đã có ranh giới không còn đất để khai hoang. Tuy nhiên, việc vợ chồng anh H, bà N bỏ công sức, tiền bạc tác động lên đất để được diện tích đất như hiện nay là có thật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất 1.313m^2 cho vợ chồng anh H, bà N và xác định diện tích đất các bên giao dịch tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 là 7.313m^2 là chưa phù hợp.

Tại Công văn số 182/UBND-ĐC ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã M, Công văn số105/YBND-TNMT ngày 06/8/2019 của Uỷ ban nhân dân huyện N thể hiện: Các thửa đất tranh chấp hiện nay không lấn qua các thửa đất liền kề hay đường giao thông, người sử dụng đất sử dụng phù hợp với quy hoạch của địa phương nên Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H về việc công nhận diện tích đất 1.313m^2 do vợ chồng anh H, bà N khai phá mà có.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6000m^2 khu Đá trắng, xã M giữa vợ chồng anh H, bà N và vợ chồng ông B, bà L được lập thành văn bản dưới hình thức "giấy sang nhượng" ghi ngày 30/4/1994 (nay viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994) nhưng không được công chứng, chứng thực; Thời điểm chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Năm 2004, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00465 đối với diện tích đất này nhưng tại Quyết định số 5097/QĐ-UBND ngày 03/10/2011, UBND huyện N đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với lý do đất chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo khoản 6 Điều 50 Luật đất đai 2003 (thời điểm xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp). Sau khi nhận Quyết định số 5097 của UBND huyện N, ông H không

khiếu nại hay khởi kiện Quyết định này. Do đó, có cơ sở khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 là có căn cứ. Nội dung kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 của ông H không được chấp nhận.

[2.4] Đất tranh chấp hiện nay thuộc các thửa 23, 29, 30, 31, 35, 41 và 46 cùng tờ bản đồ số 127 thôn Phú T, xã M tổng diện tích 7.313m^2 (trong đó có 6000m^2 thuộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 và 1.313m^2 đất do vợ chồng anh H, bà N khai phá mà có). Trong năm 2006, ông H lập hợp đồng tặng cho con trai Nguyễn Trung H các thửa đất 23, 29, 30, 31 và 35; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H thửa số 46; Còn lại ông H đang quản lý, sử dụng thửa đất số 41. Năm 2007, anh H chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị Thuê và anh Trần Trung Thiên H thửa đất số 23; Chuyển nhượng cho anh Lê Tuấn E thửa đất số 31; Chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hoàng Văn H, chị Nguyễn Thị H thửa đất số 30; Ông T, bà chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị H thửa đất số 46.

- Các thửa đất 23, 30 và 31 tổng diện tích 2.267m^2: Hiện nay trên các thửa đất này đã có nhà ở kiên cố của những người nhận lại chuyển nhượng đất từ ông H. Bà L không yêu cầu nhận lại đất, chỉ yêu cầu nhận giá trị đất bằng tiền; Anh H, bà N, anh H và những người đã nhận chuyển nhượng lại các thửa đất hiện nay không có tranh chấp; Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm không có yêu cầu giải quyết, sau khi xét xử sơ thẩm đồng ý không kháng cáo. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết việc tặng cho, chuyển nhượng các thửa đất 23, 30 và 31 giữa ông H, anh H và các ông bà Vũ Thị T, Trần Trung Thiên H, Lê Tuấn E, Hoàng Văn H và Nguyễn Thị H.

- Đối với thửa đất 29 và 35 tổng diện tích 1.504m^2: Bà Nguyễn Thị H trình bày thửa đất 29 và 35 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ anh H năm 2007 với giá 30.000.000đ được anh H và ông H cùng xác nhận. Đây là tình tiết, sự kiện không cần chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng các thửa đất 29, 35 từ anh H nên không chấp nhận lời trình bày của bà H đồng thời tuyên anh H và ông H có nghĩa vụ hoàn trả đất cho bà L trong khi bà H đang là người quản lý, sử dụng đất là không

đúng. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm buộc bà H phải trả lại thửa đất 29 và 35 cho bà L.

- Đối với thửa đất số 46 diện tích hiện trạng là 1.540m^2: Năm 2007 vợ chồng anh H, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H, thời điểm này ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được UBND xã M chứng thực; Sau đó ông T, bà H đăng ký kê khai và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000187 ngày 01/02/2007 đối với thửa đất 46, diện tích 1.440m^2. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 46 giữa anh H, bà N với ông T, bà H là hợp pháp, ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 nên được chấp nhận.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2007 ông T, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M, bà H thửa đất 46 với giá 30.000.000đ. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, trên thửa đất số 46 hiện bà H đang quản lý sử dụng đã có tài sản là vật kiến trúc kiến cố và cây trồng lâu năm của gia đình bà H nằm rải rác trên đất, vợ chồng ông T, bà H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không đến Tòa án và cũng không có ý kiến phản đối. Căn cứ điểm b3, tiểu mục 2.3, Mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 46, diện tích 1.440m^2 giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng ông M, bà H.

Thửa đất số 46 diện tích hiện nay bà H đang quản lý, sử dụng là 1.540m^2, tăng 100m^2 so với giấy tờ chuyển nhượng được xác định thuộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 bị vô hiệu. Xét trên diện tích 100m^2 tăng lên này gia đình bà H đã xây dựng một chuồng heo bằng tường xây gạch kiên cố nên Hội đồng xét xử tuyên giao quyền sử dụng đất cho bà H và buộc bà H phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất bằng tiền cho anh H, bà N và bà L.

Tổng diện tích đất đang tranh chấp thuộc các thửa 23, 30, 31, 29, 35, 41 và 46 là 7.313m^2. Riêng thửa đất số 41 diện tích 2002m^2 hiện trạng là đất trống do ông H đang quản lý, trong đó có 641m^2 được xác định thuộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 và 1.313m^2 là do anh H, bà N khai phá mà có.

[2.5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 diện tích 6.000m^2.

[2.5.1] Lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; Thời điểm giao dịch, các bên đều biết đất không có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn giao dịch nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau là có căn cứ, đúng pháp luật. Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu xác định lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5.2] Theo giấy sang nhượng ngày 30/4/1994 diện tích đất chuyển nhượng là 6000m^2, giá chuyển nhượng là 07 chỉ vàng 24K, giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.480.000đ/01 chỉ x 7 chỉ = 24.360.000đ. Như vậy, giá đất trên 01m^2 tại thời điểm chuyển nhượng là 24.360.000đ/6000m^2 = 4.060đ/m^2.

[2.5.3] Giá đất tại thời điểm giải quyết được Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định là 32.000đ/m^2. Theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, Tòa án cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng định giá để định giá lại giá đất tranh chấp, tại biên bản định giá tài sản ngày 01/4/2019 Hội đồng định giá cấp phúc thẩm vẫn xác định giá đất tranh chấp là 32.000đ/m^2 nên nội dung kháng cáo yêu cầu xác định lại giá đất của ông H không được chấp nhận.

[2.5.4] Nghĩa vụ hoàn trả và trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo lỗi của mỗi bên (Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn M đề nghị Tòa án tuyên giao phần tài sản của ông M cho bà H và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn B đề nghị Tòa án tuyên giao phần tài sản của ông B cho bà L được Hội đồng xét xử chấp nhận):

- Trong diện tích đất 6000m^2, bà L được nhận lại tổng cộng 2.145m^2 (gồm thửa đất 29 diện tích 930m^2, thửa 35 diện tích 574m^2 và một phần thửa 41 diện tích 641m^2) nên phải hoàn trả số tiền (vàng) đã nhận tại thời điểm chuyển nhượng là 8.708.700đ (2.145m^2 x 4.060đ) và bồi thường thiệt hại 1/2 giá đất chênh lệch là 29.965.650đ (1/2 của 2.145m^2 x 32.000đ/m^2 - 8.708.700đ) cho anh H, bà N. Trên phần đất bà L được nhận có một cái ao do anh H, bà N đào nên bà L phải hoàn trả anh H, bà N giá trị công đào ao theo biên bản định giá tài sản là 10.313.400đ. **(1)**

- Bà L không được nhận 3.807m^2 đất (gồm các thửa 23 diện tích 1.238m^2, thửa 30 diện tích 615m^2, thửa 31 diện tích 615m^2 và thửa 46 diện tích 1.540m^2) nên không phải hoàn trả số tiền (vàng) đã nhận từ anh H, bà N. Anh H, bà N

phải bồi thường thiệt hại 1/2 giá đất chênh lệch cho bà L là 53.183.790đ (1/2 của [3.807m^2 x 32.000đ] – [3.807m^2 x 4.060đ]). **(2)**

- Còn lại 100m^2 thuộc thửa đất số 46 bà H sử dụng vượt quá so với giấy tờ chuyển nhượng nên phải hoàn trả anh H, bà N và bà L giá đất theo kết quả định giá là 3.200.000đ (32.000đ x 100m^2). Trong đó, anh H, bà N được nhận giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng là 406.000đ (100m^2 x 4.060đ). Đối với giá trị đất chênh lệch là 2.794.000đ (3.200.000đ – 406.000đ), anh H, bà N và bà L mỗi bên nhận được 1/2 là 1.397.000đ. **(3)**

[2.6] Diện tích đất còn lại 1.313m^2 được xác định là của vợ chồng anh H, bà N khai phá mà có và đã được Hội đồng xét xử công nhận như phân tích ở trên. Tuy nhiên, vì phần diện tích đất này nằm dọc theo hướng Nam của cả khu đất tranh chấp, hiện nay không xác định được chính xác vị trí nên không thể giao đất cho vợ chồng anh H, bà N. Tại phiên tòa, ông H đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền theo giá của Hội đồng định giá tài sản là 32.000đ/m^2. Bà L không đồng ý hoàn trả giá trị đất nhưng thống nhất với mức giá 32.000đ/m^2 nên Hội đồng xét xử giao cho bà L được quyền sử dụng đất và buộc bà L phải hoàn trả giá trị đất bằng tiền cho anh H, bà N là 42.016.000đ (1.313m^2 x 32.000đ). **(4)**

[2.7] Anh H đã chuyển nhượng thửa đất 29 và 35 tổng diện tích 1.504m^2 cho vợ chồng ông M, bà H, nay ông H tự nguyện trả thay Hiếu số tiền 30.000.000đ anh H đã nhận từ bà H được bà H đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận. **(5)**

Đối trừ nghĩa vụ tại **(1), (2), (3), (4) và (5)** nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường như sau (vì anh H, bà N đã ly hôn nên Hội đồng xét xử chia phần từng người): Bà L phải hoàn trả và bồi thường cho anh H, bà N mỗi người là 18.909.980đ. Bà H phải hoàn trả bà L 1.397.000đ và bà N 698.500đ. Ông H phải hoàn trả cho bà H 29.301.500đ (đã khấu trừ số tiền 698.500đ bà H phải hoàn trả ông H).

[2.8] Thửa đất số 46, diện tích hiện nay là 1.540m^2 Hội đồng xét xử đã công nhận quyền sử dụng cho bà H đồng thời giải quyết hậu quả của 100m^2 đất bà H sử dụng vượt quá nên yêu cầu của bà Vy Thị Mỹ Kim L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000187 ngày 01/02/2007 do UBND huyện N cấp đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 00, diện tích 1.440m^2 (nay là thửa đất số 46) không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H; chấp

nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

[3] Tổng chi phí đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm là 4.100.000đồng do bà L nộp tạm ứng. Do hai bên đều có lỗi ngang nhau nên bà L và anh H, bà N mỗi bên phải chịu ½ số tiền đã chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.050.000đ. Bà L đã nộp đủ chi phí. Anh H, bà N mỗi người phải hoàn trả lại cho bà L là 1.025.000đồng.

[4] Chi phí giám định chữ ký là 300.000đồng, theo kết quả giám định xác định chữ ký trên giấy chuyển nhượng là chữ ký của bà L và ông B, nên bà L phải chịu tiền giám định trên, bà L đã nộp đủ.

[5] Chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú là 1.350.000đồng. Đây là chi phí tố tụng khác phát sinh theo yêu cầu khởi kiện của bà L nên bà L phải chịu số tiền này và bà L đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì bà L, anh H, bà N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L, anh H, bà N là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Tổng chi phí thẩm định, định giá và trích lục tại cấp phúc thẩm là 1.600.000đ do ông H nộp tạm ứng. Yêu cầu xác định lại giá đất tranh chấp của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí này và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Tuyên xử: Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Áp dụng: Điều 146, 400, 691, 692 và 693 Bộ luật dân sự 1995; Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Khoản 3 Điều 26, 161, 165, Điều 227, Điều 228, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vy Thị Mỹ Kim L. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Ánh N và ông Nguyễn B, bà Vy Thị Mỹ Kim L đối với 6000m^2 đất tại khu vực Đá trắng, thôn Phú T, xã M, huyện N là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải giao trả lại thửa đất số 29 diện tích 930m^2 và thửa đất số 35 diện tích 574m^2 cùng tờ bản đồ địa chính số 127 thôn Phú T, xã M, huyện N cho bà Vy Thị Mỹ Kim L. Bà L được quyền sử dụng một cái ao diện tích 250m^2 nằm trong thửa đất số 35 tờ bản đồ địa chính số 127 thôn Phú T, xã M.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải giao trả lại thửa đất số 41 tờ bản đồ địa chính số 127 thôn Phú T, xã M, huyện N, diện tích 2.002m^2 cho bà Vy Thị Mỹ Kim L.

Buộc bà Vy Thị Mỹ Kim L phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Ánh N mỗi người là 18.909.980đ (mười tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm tám mươi đồng). Anh H, bà N được quyền sở hữu số tiền này.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 29.301.500đ (hai mươi chín triệu ba trăm lẻ một ngàn năm trăm đồng). Bà H được quyền sở hữu số tiền này.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2016 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị H được quản lý, sử dụng thửa đất số 46, diện tích 1.540m^2 tờ bản đồ địa chính số 127 thôn Phú T, xã M, huyện N và phải có trách nhiệm kê khai, đăng ký và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất này.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho bà Vy Thị Mỹ Kim L số tiền 1.397.000đ (một triệu ba trăm chín mươi bảy ngàn đồng) và hoàn trả cho bà Trương Thị Ánh N 698.500đ (sáu trăm chín mươi tám ngàn năm trăm đồng).

Các thửa đất 23, 30, 31, 29, 35, 41 và 46 cùng tờ bản đồ địa chính số 127 thôn Phú T, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận được xác định theo trích lục và

chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 04/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh N kèm theo bản án.

3. Không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà Vy Thị Mỹ Kim L về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H000187 ngày 01/02/2007 do UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp cho anh Nguyễn Văn T, chị Phạm Thị H.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là một căn nhà vách đất lợp giấy dầu và một nhà bếp vách tôn của bà Vy Thị Mỹ Kim L. Bà L có quyền khởi kiện lại, nếu còn trong thời hiệu khởi kiện.

5. Về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm: Bà Vy Thị Mỹ Kim L phải chịu 2.050.000đ (hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng), bà L đã nộp đủ chi phí. Ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Ánh N mỗi người phải hoàn lại cho bà L là 1.025.000đ (một triệu không trăm hai mươi năm ngàn đồng). Bà L được quyền sở hữu số tiền này.

6. Chi phí giám định chữ ký: Bà Vy Thị Mỹ Kim L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Bà L đã nộp đủ chi phí.

7. Chi phí thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú: Bà Vy Thị Mỹ Kim L phải chịu 1.350.000đ (một triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng). Bà L đã nộp đủ chi phí.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vy Thị Mỹ Kim L, ông Nguyễn Văn H và bà Trương Thị Ánh N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

9. Chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 1.600.000đ (một triệu sáu trăm ngàn đồng) và đã nộp đủ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

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, 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 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 công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Đương sự ;
- TAND cấp cao tại Tp HCM;
- TAND huyện N;
- Chi Cục THADS H.N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Phòng KTNV - THA;
- Lưu(HS-AV, Tổ HCTP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Hưng Dũng

Nơi nhận:
- Đương sự ;
- TAND cấp cao tại Tp HCM;
- TAND huyện Ninh Hải;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Phòng KTNV - THA;
- Lưu(HS-AV, Tổ HCTP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Hưng Dũng

- Các thửa đất 23, 30, 31 tổng diện tích 2.267m^2 hiện bà Thuê, anh Hoàng, anh Tuấn E, vợ chồng anh H, chị Hưng đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất, bà L không yêu cầu nhận đất mà đề nghị nhận lại giá trị đất bằng tiền nên trách nhiệm hoàn trả và bồi thường như sau: Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng: 2.267m^2 x 4.314đ/m^2 = 9.779.838đ. Giá đất hiện nay: 2.267m^2 x 32.000đ = 72.544.000đ. Giá đất chênh lệch được xác định: 72.544.000đ – 9.779.838đ = 62.764.162đ. Bà L không được nhận đất nên không phải hoàn trả số tiền (vàng) đã nhận từ vợ chồng ông H. Vợ chồng anh H, bà N đã tặng cho các thửa đất này cho anh H, hiện nay vẫn giữ nguyên việc tặng cho nên anh H, bà N phải bồi thường thiệt hại 1/2 giá trị đất chênh lệch cho bà L là 31.380.081đ **[1].**

- Thửa đất số 29 và 35 tổng diện tích 1.504m^2. Anh H đã chuyển nhượng cho bà H nên phải hoàn trả bà H số tiền 30.000.000đ đã nhận. Bà L được nhận đất phải hoàn trả anh H, bà N giá trị số tiền (vàng) đã nhận tại thời điểm chuyển nhượng là 1.504m^2 x 4.314m^2 = 6.488.256đ. Giá đất hiện nay: 1.504m^2 x 32.000đ/m^2 = 48.128.000đ. Giá trị chênh lệch được xác định: 48.128.000đ – 6.488.000đ = 41.639.744đ. Bà L phải bồi thường 1/2 giá trị đất chênh lệch cho anh H, bà N là 20.819.872đ. Trên đất có 01 cái ao, diện tích 250m^2 do anh H, bà N đào, bà L được nhận nên phải hoàn trả anh H, bà N giá trị công đào ao theo biên bản định giá tài sản là 10.313.400đ. Tổng cộng bà L phải hoàn trả và bồi thường cho anh H, bà N số tiền 31.133.272đ. Ông H đồng ý hoàn trả thay cho anh H số tiền 30.000.000đ đã nhận từ bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận **[2].**

- Đối với diện tích đất thuộc thửa đất 46 diện tích 1.440m^2: Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng: 1.440m^2 x 4.314đ/m^2 = 6.212.160đ. Giá đất hiện nay: 1.440m^2 x 32.000đ = 46.080.000đ. Giá đất chênh lệch được xác định: 46.080.000đ – 6.212.160đ = 39.867.840đ. Thửa đất 46 đã được Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng cho bà H nên bà L không được nhận đất và không phải hoàn trả số tiền (vàng) đã nhận, ông H và bà N phải bồi thường cho bà L 1/2 giá đất chênh lệch là 19.933.920đ (39.867.840đ/2) **[3].**

- Hiện nay, thửa đất số 46 bà H đang quản lý sử dụng có diện tích 1.540m^2, tăng 100m^2 theo giấy tờ chuyển nhượng nên bà H phải có trách nhiệm hoàn trả như sau: Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng: 100m^2 x 4.314m^2 = 431.400đ. Giá đất hiện tại: 100m^2 x 32.000đ/m^2 = 3.200.000đ. Giá trị chênh

lệch: 3200.000đ - 431.400đ = 2.768.600đ . Bà H được nhận đất nên phải hoàn trả anh H, bà N giá trị đất (vàng) tại thời điểm chuyển nhượng là 431.400đ và phải bồi thường bà L và anh H, bà N mỗi bên 1/2 giá đất chênh lệch là: 1.384.300đ (2.768.600đ /2) **[4].**

- Đối với thửa đất số 41 hiện ông H đang quản lý, sử dụng diện tích 2.002m^2, trên đất không có tài sản gì. Tổng diện tích các thửa đất 23, 30, 31, 29, 35 và 46 là 5.311m^2, so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1994 là 6000m^2, còn thiếu 689m^2. Giá trị hoàn trả và bồi thường 689m^2 được xác định như sau: Giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng: 689m^2 x 4.314m^2 = 2.972.346đ. Giá đất hiện tại: 689m^2 x 32.000đ/m^2 = 22.048.000đ. Giá trị chênh lệch: 22.048.000đ - 2.972.346đ = 19.075.654đ. Bà L được nhận lại đất nên phải hoàn trả anh H, bà N số tiền (vàng) đã nhận tại thời điểm chuyển nhượng là 2.972.346đ và phải bồi thường thiệt hại 1/2 giá trị đất chênh lệch là 9.537.827đ (19.075.654đ/2) [**5].**