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

Bản án số: ***36/2019/DS-PT***
Ngày: **10 - 6 - 2019**
V/v tranh chấp: Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán – chủ toạ phiên toà: Bà Mai Thị Minh Hồng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai H.
Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Ngọc Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:

Bà Lưu Thị N – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2018/TLPT – DS ngày 28/12/2018, về tranh chấp: Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/TCDS-ST ngày 28-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2019/QĐ - PT ngày 16/4/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1961.

Bà Đào Thị T1, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: xóm 7 (đội 7) xã N, huyện N, tỉnh N.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà T1: Chị Kim Thị T2, sinh năm 1993; HKTT: xóm 7 (đội 7) xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 13 tháng 11 năm 2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Công N – Luật sư văn phươngòng luật sư Trần Công N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- ***Bị đơn:*** Anh Bùi Văn N1, sinh năm 1976.

Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: xóm 7 (đội 7) xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh N1, chị H: anh Bùi Văn Ngữ, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Khu 2 thị trấn R, huyện N, tỉnh N.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 16 tháng 4 năm 2019).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Chị Hoàng Thị V, sinh năm 1979.

2. Anh Hoàng Văn H1, sinh năm 1982.

3. Anh Hoàng Văn H2, sinh năm 1985.

4. Anh Hoàng Văn Q, sinh năm 1988.

Đều trú tại: Ấp L, xã T, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Hoàng Thị V, anh Hoàng Văn Q, anh Hoàng Văn H2, anh Hoàng Văn H1: Chị Kim Thị T2, sinh năm 1993; HKTT: đội 7 xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N.

(Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 15 tháng 10 năm 2018)

- ***Người kháng cáo:*** Anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H (là bị đơn); ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 (là nguyên đơn); anh Hoàng Văn H1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

- ***Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, tại bản tự khai cũng như quá trình tiến hành tố tụng tại Toà án, nguyên đơn là ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 trình bày: Do gia đình chuyển vào V sinh sống, ngày 11/10/2010 gia đình ông có bán cho anh Bùi Văn N1 và chị Đỗ Thị H thửa đất số 392 tờ bản đồ số 5 có diện tích 770m^2 tại xóm 7 xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G358140 ngày 12/11/1996. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã Nghĩa T với giá chuyển nhượng là 92.750.000đồng, nhưng thực tế thoả thuận là 150.000.000đồng và khi giao tiền bớt 2.000.000đồng nên là 148.000.000đồng. Cạnh thổ đất trên gia đình ông bà còn có mảnh ruộng khoảng 3,3 sào bắc bộ sát thổ đã được chính quyền địa phương chia cho để sản xuất nông nghiệp. Mảnh ruộng này gia đình ông không bán vì biết rằng sắp đến năm 2013 nhà nước sẽ chia lại ruộng nhưng vì gia đình vào B làm ăn lâu dài nên đã cho gia đình anh N1 mượn để cày cấy. Khi cho gia đình anh N1 mượn,

hai bên có giao kèo là gia đình anh N1 mượn để cấy thì phương phải có trách nhiệm nộp sản hàng năm cho địa phương. Do sự hiểu biết nhất định nên trong giấy giao kèo ông không ghi rõ ràng mà chỉ ghi chung chung là giao ruộng cho anh N1 và anh N1 có nghĩa vụ thanh toán sản với đội. Khoảng năm 2017 gia đình ông về quê mới biết việc gia đình anh N1 hút cát ở ruộng để làm ao nuôi cá. Khi đó ông được biết là năm 2013 nhà nước chia lại ruộng cho gia đình ông ở đúng vị trí cũ mà gia đình anh N1 đang sử dụng, ông đã lên gặp gia đình anh N1 để đòi lại ruộng nhưng gia đình anh N1 không trả mà cho rằng thửa ruộng trên gia đình anh N1 đã mua của gia đình ông. Nay ông bà yêu cầu anh N1, chị H trả lại 3,3 sào ruộng bắc bộ thuộc thửa số 394 tờ bản đồ số 5 bản đồ năm 1996 chỉnh lý năm 2005 diện tích là 1093m^2 và bồi thường do làm thay đổi hiện trạng đất cho gia đình ông bà tổng số tiền là 105.060.000đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà T1 là chị Kim Thị T2 có quan điểm: Nhất trí như trình bày của ông T, bà T1. Với diện tích 770m^2 đất và một ngôi nhà cấp 4 thì giá bán 148 triệu tại thời điểm đó là phương phù hợp, với giá khoảng 92 triệu là không phương phù hợp nên có cơ sở xác định diện tích đất ruộng là cho mượn chứ không phương phải bán.

Bị đơn, anh Bùi Văn N1 và chị Đỗ Thị H trình bày: Năm 2010 anh chị có mua của gia đình ông T mảnh đất 770m^2, trên đất có ngôi nhà cấp 4 và một mảnh ruộng hơn 3 sào bắc bộ cạnh mảnh đất với tổng số tiền là 148 triệu. Sau khi giao tiền, vợ chồng anh và vợ chồng ông T, bà T1 cùng nhau lên UBND xã Nghĩa T, huyện N để làm hợp đồng mua bán đất. Sau khi thông qua hợp đồng, các bên nhất trí và ký vào hợp đồng, giá mua bán đất hai bên thoả thuận là 92.750.000đồng. Số tiền 55.250.000đồng là tiền mua bán mảnh ruộng cạnh thổ. Hai bên đã viết giấy giao kèo với số tiền là 148 triệu đồng. Khi làm hợp đồng, hai bên chỉ làm hợp đồng phần mua bán nhà đất còn mảnh ruộng hai bên đã viết giao kèo với nhau. Năm 2011 anh chị đã đào ao, lập vườn để nuôi T2 sản. Năm 2013, thực hiện việc dồn điền đổi thửa do tin tưởng và theo giấy giao kèo mà ông T đã viết cho gia đình anh chị nên anh chị cứ vậy thực hiện mà không để ý. Nay ông T khởi kiện đòi lại ruộng vợ chồng anh chị không đồng ý vì mảnh ruộng anh chị đã mua chứ không phải được gia đình ông T cho mượn. Đề nghị Toà án áp dụng khoản 2 Điều 184 và điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự về thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án. Vì ruộng là đã mua chứ không phải mượn nên không nhất trí với yêu cầu bồi thường do làm thay đổi hiện trạng đất của ông T. Các khoản đóng góp cho nhà nước và địa phương thì do anh chị sử dụng nên có trách nhiệm đóng góp, không có ý kiến gì.

Anh Hoàng Văn H1 trình bày: Từ năm 1993 gia đình anh được chia ruộng có diện tích là 8,7 sào mỗi khẩu là 1,45 sào được cấp làm hai mảnh, một mảnh sát nhà. Sau do điều kiện gia đình nên mọi người vào B sinh sống, làm ăn nên đã bán cho gia đình anh N1 mảnh đất ở diện tích 770m^2 trên đất có ngôi nhà cấp 4 và có cho gia đình anh N1 mượn mảnh ruộng cạnh nhà để trồng cấy. Nay gia đình anh có nhu cầu sử dụng ruộng nên yêu cầu gia đình anh N1 trả lại mảnh ruộng đã cho mượn nhưng gia đình anh N1 không trả. Anh đề nghị Toà án buộc gia đình anh N1 trả lại cho gia đình anh mảnh ruộng mà anh N1 đã mượn của gia đình anh. Năm

2010 khi bán nhà cho anh N1, anh và các anh chị em không có ở nhà nên không biết cụ thể việc cho mượn như thế nào mà chỉ được nghe ông T nói là cho anh N1 mượn, nay anh mới được biết nội dung các giấy tờ. Anh yêu cầu anh N1, chị H còn phải bồi thường chi phí san lấp trả lại đất ruộng và thiệt hại lúa trong 02 năm đầu cải tạo đất cho gia đình anh tổng số tiền là 105.060.000đồng.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/TCDS – ST ngày 28-9-2018 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hưng đã quyết định:

Căn cứ: Điều 147Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 135, 688, 689, 691, 697, 698, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 106, 127, 136 Luật đất đai 2003;

Căn cứ các Điều 6, 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1, cụ thể:

Giao cho bà T1 và các anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q, chị Hoàng Thị V được quản lý sử dụng 648,833m^2 đất ruộng có vị trí ở phía Tây của thửa đất 394 tờ bản đồ số 5 xã Nghĩa T năm 1996 chỉnh lý năm 2005 có kích thước các chiều: Đông giáp đất anh N1 chị H được giao dài 26,6m; Tây giáp mương tưới tiêu dài 33,4m; Nam giáp ruộng ông Tiến 17,7m; Bắc giáp mương tưới tiêu dài 31,3m.

Giao cho anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H được quản lý, sử dụng 444,167m^2 đất ruộng có vị trí ở phía Đông của thửa đất 394 tờ bản đồ số 5 xã Nghĩa T, có kích thước các chiều: Đông giáp đất thổ ở của anh N1, chị H dài 26,6m; Tây giáp đất bà T1, anh H1, anh H2, anh Q, chị V được giao dài 26,6m; Nam giáp ruộng ông Tiến dài 16,7m; Bắc giáp mương tưới tiêu dài 16,7m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Buộc ông Hoàng Văn T có trách nhiệm thanh toán cho anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H số tiền giá trị quyền sử dụng 648,833m^2 đất ruộng là 108.138.833đồng.

Buộc anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bà Đào Thị T1 và các anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q, chị Hoàng Thị V tiền công san lấp ao vườn thành ruộng, cải tạo ruộng sau san lấp, tổng cộng là 55.027.298đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên biện pháp bảo đảm thi hành án, quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H có kháng cáo với nội dung: Ngày 11-10-2010 gia đình ông Hoàng Văn T, bà Đào Thị T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị toàn bộ nhà, đất ở, đất vườn là 770m^2 với giá 92.750.000đồng và chuyển nhượng 3,3 sào ruộng liền thổ đất trên với giá 55.250.000đồng. Ông T trình bày cho gia đình anh chị mượn ruộng là không đúng, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện đòi lại 3,3 sào ruộng của gia đình ông T. Anh chị đã đề nghị Toà án sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 184 BLTTDS để đình chỉ giải

quyết vụ án theo điểm e khoản 1 Điều 217 BLTTDS nhưng không được xem xét đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng pháp luật. Giá chi phí san lấp là quá cao, không đúng với thực tế. Do vậy, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự số 14/2018/DS-ST ngày 28-9-2018 của TAND huyện Nghĩa Hưng. Đề nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Nghĩa Hưng, đình chỉ giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, anh Hoàng Văn H1, ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 đều có kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị huỷ toàn bộ bản án dân sự số 14/2018/DS-ST ngày 28-9-2018 của TAND huyện Nghĩa Hưng và tuyên buộc chị H, anh N1 trả lại số ruộng đã mượn của gia đình là thửa số 394 tờ bản đồ số 5 có diện tích 1093m^2. Vì theo anh H1: TAND huyện Nghĩa Hưng đã đưa ra nhận định và đánh giá chứng cứ không đúng với nội dung và tình trạng thực tế của vụ việc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh chị em trong gia đình anh. Anh cùng các anh chị em không có yêu cầu độc lập nhưng vẫn phải nộp án phí giá ngạch là không đúng. Toà án đã giao cho 5 người gồm mẹ anh, anh và em H2, Q, chị V 648m^2 là bất hợp lý.

Ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 cho rằng: TAND huyện Nghĩa Hưng đã nêu không đúng nội dung trình bày của các đương sự trong vụ án. Đưa ra nhận định và đánh giá không đúng với nội dung và tình trạng thực tế của vụ việc. Áp dụng pháp luật không đúng. Các con (H1, H2, Q, V) đều là người có quyền lợi liên quan không có yêu cầu độc lập nhưng vẫn phải nộp án phí giá ngạch là không đúng. Khi xác định diện tích đất Toà án đã cộng cả đồng xa và đồng gần rồi chia cho 6 khẩu ra 444m^2 là không đúng vì đồng xa và đồng gần là khác nhau.

Ngày 12-10-2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng có kháng nghị với nội dung: Đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

- Về quan hệ pháp luật: phần nhận định của bản án xác định là vụ án tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất cho mượn" nhưng phần trích yếu của bản án lại ghi: "Bản án số 14/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 v/v tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa chính xác.

- Về án phí: các anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q, chị Hoàng Thị V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan, không có yêu cầu độc lập nhưng Toà án huyện Nghĩa Hưng lại buộc họ phải nộp án phí giá ngạch đối với yêu cầu san lấp, cải tạo đất không được chấp nhận cùng với ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 số tiền 2.501.635đồng là không phù hợp với khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

- Giữa sơ đồ kèm theo bản án với bản án chưa phù hợp.

- Toà án nhân dân huyện Nghĩa Hưng chưa xem xét về giá trị thực tế chênh lệch giữa cánh đồng gần và cánh đồng xa để xác định phần diện tích đất ruộng ông T được chia theo khẩu là chưa đảm bảo chính xác quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

***Tại phiên toà phúc thẩm*:**

- Chị Kim Thị T2 trình bày: Chị đại diện cho ông T, bà T1 và anh H1 xin thay đổi nội dung kháng cáo. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xem xét để chia lại phần đất ruộng; xem xét về phần án phí phải nộp đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không đồng ý với quan điểm cho rằng giấy giao kèo là hợp đồng mua bán nên buộc anh N1 và chị H phải bồi thường do làm thay đổi hiện trạng đất cho gia đình ông T, bà T1 tổng số tiền là 105.060.000đồng.

- Ông Trần Công N trình bày: diện tích đất ruộng 1093m^2 là của hộ gia đình tương đương 182m^2/ 1 khẩu nhưng án sơ thẩm lại xác định cả ruộng ở đồng xa không có tranh chấp để giải quyết là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Toà án sơ thẩm giao cho anh N1 444,167m^2 đất ruộng trong tổng số diện tích đất là liên quan đến phần bồi thường nên không đúng pháp luật. Phần án phí tuyên không đúng theo qui định của pháp luật. Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không thừa nhận có việc chuyển nhượng 1093m^2 đất ruộng giữa ông T với anh N1. Buộc gia đình anh N1 phải trả lại cho gia đình ông T quyền sử dụng 1093m^2 đất ruộng và bồi thường thiệt hại do làm thay đổi hiện trạng đất với tổng số tiền là 105.060.000đồng.

- Ông Hoàng Văn T trình bày: đúng là ông đã nhận từ anh N1 số tiền 148 triệu và ông là người viết giấy biên nhận. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà bố vợ ông, có sự chứng kiến của ông Dinh. Số tiền 148 triệu đồng đó ông đã dùng để chi tiêu chữa bệnh cho bố và chia cho các con ông.

- Anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H trình bày: phần đất ruộng đang tranh chấp anh chị đã mua của ông T, bà T1 và đã thanh toán đầy đủ tiền từ năm 2010 chứ không phải là mượn để cấy. Cũng từ năm 2010 gia đình đã đào ao thả cá nuôi trồng T2 sản, gia đình ông T hàng năm về thăm quê có biết nhưng vì đã bán cho anh chị rồi nên mới không có ý kiến gì. Nay anh chị không đề nghị xem xét về giá chi phí san lấp nữa. Không đề nghị huỷ án mà đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của gia đình ông T.

- Đại diện VKSND tỉnh Nam Định trình bày quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng đất ruộng giữa ông T với anh N1 được thể hiện ở "giấy giao kèo". Do đất ruộng chưa được cấp giấy chứng nhận nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ có giá 92 triệu đồng nên số tiền 55 triệu đồng là phù hợp với diện tích đất ruộng chuyển nhượng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng cấp sơ thẩm đã không yêu cầu nộp tạm ứng án phí tuy nhiên đã được giải quyết và buộc chịu án phí giá ngạch. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật chưa đúng nên buộc người liên quan phải chịu án phí là chưa đúng.

Đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS. Sửa án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan. Chấp nhận

kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T với anh N1, chị H theo giấy giao kèo ngày 11-10-2010. Không buộc anh N1, chị H phải bồi thường cho nguyên đơn và người liên quan số tiền là 105.060.000đồng. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà, bà Đào Thị T1, các anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q, chị Hoàng Thị V vắng mặt. Tuy nhiên, bà Đào Thị T1, các anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q, chị Hoàng Thị V đều đã uỷ quyền cho chị Kim Thị T2. Do vậy, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q và chị Hoàng Thị V là các con của ông T, bà T1. Họ tham gia tố tụng cùng với bên nguyên đơn và đều có cùng quan điểm với ông T, bà T1. Vậy nên họ là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng, Hội đồng xét xử nhận định:

3.1. Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng năm 2010 có bán cho anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H thửa đất có diện tích 770m^2 và cho anh N1, chị H mượn 1093m^2 đất ruộng trồng lúa cạnh thửa đất ở. Nay yêu cầu anh N1, chị H trả lại cho nguyên đơn diện tích đất ruộng đã cho mượn. Bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn đã bán cho bị đơn nhà đất và cả phần đất ruộng đó chứ không phải là cho mượn đất ruộng để canh tác.

Như vậy, quan hệ pháp luật là tranh chấp "Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn".

3.2. Đối với tranh chấp "Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn" là không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

3.3. Các tài liệu chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 11-10-2010, ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh Bùi Văn N1 và chị Đỗ Thị H. Hợp đồng thể hiện ông T, bà T1 chuyển nhượng cho anh N1, chị H 770m^2 đất gồm 200m^2 đất ở và 570m^2 đất vườn tại thửa đất số 392 tờ bản đồ số 5 thuộc xóm 7 xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N với giá chuyển nhượng là 92.750.000đồng. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực.

Cũng trong ngày 11-10-2010, giữa ông Hoàng Văn T và anh Bùi Văn N1 có lập một "Giấy giao kèo", nội dung thể hiện: *"...vì điều kiện gia đình tạm đi làm ăn nơi xa cho nên tôi không ở nhà có bán nhà và nhượng lại đất ở và toàn bộ số ruộng*

cấy ở tại thổ cho anh Bùi Văn N1…”. Giấy giao kèo chỉ có ông Hoàng Văn T và anh Bùi Văn N1 ký tên.

Theo các đương sự và được ông T xác nhận ông T là người viết “Giấy giao kèo”.

Ngày 11-10-2010, ông T và anh N1 cũng viết “Giấy biên nhận”, nội dung ông T đã nhận đủ số tiền là 148 triệu đồng. Các đương sự (ông T, bà T1, anh N1, chị H) thừa nhận hai bên đã giao nhận tổng số tiền 148 triệu đồng.

Theo ông T: đúng là ông đã nhận từ anh N1 số tiền là 148 triệu đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã Nghĩa T với giá chuyển nhượng là 92.750.000đồng, nhưng thực tế thoả thuận là 150.000.000đồng và khi giao tiền bớt 2.000.000đồng nên là 148.000.000đồng. Ông chỉ bán nhà và đất cho anh N1 còn đất ruộng là cho anh N1 mượn chứ không bán. Do hiểu biết nhất định nên trong giấy giao kèo ông không ghi rõ ràng mà chỉ ghi chung chung là giao ruộng cho anh N1. Bà T1 nhất trí với quan điểm của ông T.

Anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H cho rằng: Năm 2010 anh chị đã mua của gia đình ông T mảnh đất 770m^2, trên đất có ngôi nhà cấp 4 và một mảnh ruộng hơn 3 sào bắc bộ cạnh mảnh đất với tổng số tiền là 148 triệu. Sau khi thông qua hợp đồng, các bên nhất trí và ký vào hợp đồng, giá mua bán đất hai bên thoả thuận là 92.750.000đồng. Số tiền 55.250.000đồng là tiền mua bán mảnh ruộng cạnh thổ nên hai bên đã viết giấy giao kèo với số tiền là 148 triệu đồng. Khi làm hợp đồng, hai bên chỉ làm hợp đồng phần mua bán nhà đất còn mảnh ruộng hai bên chỉ viết giao kèo với nhau vì được cán bộ xã giải thích là đất ruộng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không được bán.

Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 11-10-2010, ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh Bùi Văn N1 và chị Đỗ Thị H. Hợp đồng thể hiện ông T, bà T1 chuyển nhượng cho anh N1, chị H 770m^2 đất gồm 200m^2 đất ở và 570m^2 đất vườn tại thửa đất số 392 tờ bản đồ số 5 thuộc xóm 7 xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N với giá chuyển nhượng là 92.750.000đồng. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực. Nội dung của bản hợp đồng không có nói đến diện tích đất ruộng. Tuy nhiên, cũng trong ngày 11/10/2010 ông Hoàng Văn T và anh Bùi Văn N1 có lập một “Giấy giao kèo”, nội dung của giấy giao kèo lại thể hiện có việc bán nhà và nhượng lại đất ở và toàn bộ số ruộng cấy ở tại thổ cho anh Bùi Văn N1.

Qua xác minh, theo ông Trần Văn K (xóm trưởng xóm 7) có quan điểm: thửa đất tại thổ như trong giấy giao kèo được hiểu là ruộng liền thổ mà hai bên đang tranh chấp. Chính quyền địa phương cũng có quan điểm đánh giá là ruộng liền kề đất đã bán cho anh N1 và tại thời điểm mua bán không được chuyển nhượng đất ruộng nên không làm thủ tục chuyển nhượng tại chính quyền được; đất ruộng tại thổ như giấy giao kèo thì theo ngôn ngữ địa phương được hiểu là ruộng liền thổ. Ông Bùi Ngọc D là người chứng kiến, ký tên trong “Giấy biên nhận” ngày 11-10-2010 cũng có quan điểm cho rằng năm 2010 ông có vay tiền hộ anh N1 để trả cho ông T, ông T viết giấy biên nhận và theo ông khi đó có nói bán cả đất thổ cư và ruộng xung quanh thổ.

Xác nhận của UBND xã Nghĩa T ngày 22-4-2019 thể hiện: "… giá chuyển nhượng giữa gia đình ông T và gia đình anh N1 phù hợp với giá chuyển nhượng tại địa phương năm 2010…"

Như vậy, anh N1 và chị H đã mua của gia đình ông T mảnh đất 770m^2, trên đất có ngôi nhà cấp 4 với giá 92.750.000đồng theo như hợp đồng đã được ký kết ngày 11/10/2010. Số tiền còn lại 55.250.000đồng (148.000.000đồng – 92.750.000đồng) là khoản tiền mà anh N1 đã trả cho ông T để mua "số ruộng cấy ở tại thổ" theo như trình bày của anh N1, chị H là cũng phù hợp với "Giấy biên nhận" và "Giấy giao kèo" lập ngày 11/10/2010 nên có cơ sở, được chấp nhận.

Xét quá trình chuyển nhượng diễn ra từ năm 2010 thì năm 2011 anh N1, chị H đã đào ao, lập vườn để nuôi T2 sản. Từ đó đến nay ông T cùng gia đình không ai có ý kiến gì về phần đất ruộng đã giao cho anh N1 sử dụng từ năm 2010. Tại bản tự khai ngày 23-7-2018, chính ông T cũng có quan điểm cho rằng hàng năm ông và con có về thăm bố mẹ vợ, mỗi lần về khoảng 1 tháng, nhà bố mẹ vợ cách nhà bán cho anh N1 200m. Năm 2011 em gái vợ là Đào Thị H3 có báo cho biết việc anh N1 đã đào ao nhưng do lúc đó ông đang làm ăn được nên không có ý kiến gì. Như vậy không thể cho rằng ông T và gia đình không hề biết gì về việc gia đình anh N1 đã có sự tác động làm thay đổi hiện trạng đất ruộng mà gia đình ông T cho anh N1 mượn được.

Tại phiên toà, ông T trình bày: đúng là ông đã nhận từ anh N1 số tiền là 148 triệu ngày 11-10-2010. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà bố vợ ông và có sự chứng kiến của ông D. Số tiền 148 triệu đồng đó ông đã dùng để chi tiêu chữa bệnh cho bố và chia cho các con ông.

Như vậy, việc mua bán 3,3 sào ruộng liền thổ giữa ông T với anh N1 diễn ra từ năm 2010 theo như "Giấy giao kèo" và "Giấy biên nhận" ngày 11-10-2010, tuy không được các đương sự thực hiện theo đúng qui định của pháp luật nhưng giữa các đương sự đã thực hiện xong nghĩa vụ. Năm 2011, anh N1 đã đào ao thả cá, việc đào ao thả cá chưa được chính quyền địa phương cho phép nhưng cũng chưa có bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trong suốt thời gian dài từ năm 2011 cho đến nay, ông T và gia đình không ai có ý kiến gì. Số tiền nhận được từ anh N1, ông T đã dùng để chi tiêu và chia cho các con trong gia đình. Quá trình sử dụng, từ năm 2010 anh N1 là người thực hiện các khoản đóng góp với nhà nước. Vậy nên, giao dịch chuyển nhượng 3,3 sào đất ruộng (diện tích 1093m^2 tại thửa số 394 tờ bản đồ số 5 xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N) giữa ông Hoàng Văn T với anh Bùi Văn N1 theo như "Giấy giao kèo" lập ngày 11-10-2010 là được chấp nhận. Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 buộc anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H trả lại 3,3 sào ruộng bắc bộ theo sơ đồ địa chính thuộc thửa số 394 tờ bản đồ số 5 bản đồ năm 1996 chỉnh lý năm 2005 diện tích 1093m^2 là không được chấp nhận.

Kháng cáo của anh Hoàng Văn H1, ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Do yêu cầu khởi kiện đòi 3,3 sào ruộng không được chấp nhận nên yêu cầu đòi bồi thường do làm thay đổi hiện trạng đất của gia đình ông T, bà T1 với tổng số tiền là 105.060.000đồng cũng không được chấp nhận.

[5] Cấp sơ thẩm đã nhận định: anh N1, chị H được sử dụng phần diện tích đất ruộng tiêu chuẩn của ông T được chia năm 2003 là 2805m^2/6= 467,5m^2. Do năm 2012 dồn điền đổi thửa mỗi sào ruộng hiến 18m^2, diện tích ruộng gia đình ông T được chia 2665m^2 cho 6 khẩu, mỗi khẩu được chia 444,167m^2. Như vậy, cấp sơ thẩm đã cộng 1.093m^2 (cánh đồng gần) và 1.572m^2 (cánh đồng xa) rồi chia cho 6 khẩu trong hộ gia đình ông T từ đó giao cho anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H được quản lý, sử dụng phần đất ruộng của ông T có diện tích 444,167m^2 vị trí ở phía Đông của thửa đất 394 tờ bản đồ số 5 xã Nghĩa T là vượt quá yêu cầu khởi kiện, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng là có căn cứ.

[6] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất ruộng mà ông bà đã cho mượn và yêu cầu bị đơn phải bồi thường do làm thay đổi hiện trạng đất, bồi thường tiền thiệt hại thóc lúa trong 2 năm cho gia đình ông bà với tổng số tiền là 105.060.000đồng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông T, bà T1 (anh H1, anh Q, anh H2, chị V) cũng đều có quan điểm như ông T. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Theo khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, ngoài việc buộc ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, cấp sơ thẩm còn buộc ông T, bà T1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại là hoàn toàn có cơ sở.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông T, bà T1 (anh H1, anh Q, anh H2, chị V), họ tham gia tố tụng cùng với bên nguyên đơn nên cấp sơ thẩm không yêu cầu họ nộp tạm ứng án phí là đúng qui định của pháp luật. Kháng cáo của ông T, bà T1, anh H1; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng cho rằng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Văn H1, Hoàng Văn H2, Hoàng Văn Q và chị Hoàng Thị V không phải chịu án phí giá ngạch đối với yêu cầu san lấp, cải tạo đất là có căn cứ được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn T, bà Đào Thị T1 và anh Hoàng Văn H1 về phần án phí. Chấp nhận kháng cáo của

anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Hưng.

Căn cứ: Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Công nhận việc chuyển nhượng 3,3 sào ruộng bắc bộ giữa ông Hoàng Văn T với anh Bùi Văn N1 theo như "Giấy giao kèo" ngày 11-10-2010.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 về việc yêu cầu anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H trả lại 3,3 sào ruộng bắc bộ theo sơ đồ địa chính là 1093m^2 và bồi thường do làm thay đổi hiện trạng đất cho gia đình ông bà tổng số tiền là 105.060.000đồng.

2. Anh Bùi Văn N1, chị Đỗ Thị H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích 1093m^2 đất tại thửa số 394 tờ bản đồ số 5 xã Nghĩa T, huyện N, tỉnh N.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 phải nộp 300.000đồng.

- Án phí giá ngạch: ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 phải nộp 5.253.000đồng. Đối trừ số tiền ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng án phí là 2.950.000đồng theo biên lai thu tiền số 06164 ngày 22-11-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng, ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 còn phải nộp tiếp 2.603.000đồng (hai triệu sáu trăm linh ba nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự có kháng cáo không phải nộp.

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí (do chị Kim Thị T2 nộp thay cho ông Hoàng Văn T và bà Đào Thị T1) theo biên lai thu tiền số 06329 ngày 15-10-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng.

Hoàn trả lại cho anh Hoàng Văn H1 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí (do chị Kim Thị T2 nộp thay cho anh Hoàng Văn H1) theo biên lai thu tiền số 06330 ngày 15-10-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng.

Hoàn trả lại cho anh Bùi Văn N1 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 06328 ngày 12-10-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hưng.

Trường hợp bản án 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nghĩa Hưng;
- Chi cục THADS huyện Nghĩa Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Mai Thị Minh Hồng
(Đã ký)