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

Bản án số: 36/2017/DS-PT
Ngày 21-12-2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Thành Quang**

Ông **Hàng Lâm Viên**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Phạm Quang Trung** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên toà*:**

Ông **Huỳnh Tiến** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2017 tại Phòng xét xử 01, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2017/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị T** – sinh năm 1930. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị Mỹ L** - sinh năm 1969. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Phương T** – sinh năm 1971. Có mặt.

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

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

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn:*

- Ông **Lê Châu S** (đã chết năm 2002).

- Ông **Lê Trung C** – sinh năm 1966; Có mặt.

- Bà **Huỳnh Thị Mỹ L** (vợ ông Lê Trung C) – sinh năm 1969; Có mặt.

- Bà **Lê Thị Mỹ L** – sinh năm 1971; Vắng mặt.

- Anh **Lê Trung T**, sinh năm 1985; Vắng mặt.

- Anh **Lê Trung H**, sinh năm 1987; Vắng mặt.

- Bà **Lê Thị N** – sinh năm 1953; Vắng mặt.

- Bà **Lê Thị Mỹ D** – sinh năm 1962; Có mặt.

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

(*Bà N, ông C, bà D, bà Lê Thị Mỹ L, anh H, anh T ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Mỹ L tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 23/6/2017 và ngày 16/8/2017*).

- Bà **Lê Thị Công L** – sinh năm 1968; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện P, tỉnh Ninh Thuận. (Bà L có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 15/9/2017).

- Bà **Lê Thị Hồng A** (đã chết).

(*Bà T, ông C, bà N, bà Lê Thị Mỹ L, bà D, bà Lê Thị Công L, bà A là người thừa kế của ông Lê Châu S*).

- Ông **Mạch Phụng H** (chồng của bà Lê Thị Hồng A); Vắng mặt.

- Bà **Mạch Thị Hồng L** (con của bà Lê Thị Hồng A); Vắng mặt.

- Bà **Mạch Thị Phụng H** (con của bà Lê Thị Hồng A); Vắng mặt.

- Bà **Mạch Thị Huyền V** (con của bà Lê Thị Hồng A); Vắng mặt.

- Ông **Mạch Trường S** (con của bà Lê Thị Hồng A); Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Phường T, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

(*Ông H, bà L, bà H, bà V, ông S là người thừa kế của bà Lê Thị Hồng A, từ chối tham gia tố tụng và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt*).

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bị đơn:*

- Bà **Huỳnh Thị H** – sinh năm 1972; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Bà **Huỳnh Thị Mỹ L** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ L trình bày:

Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 17 xã P diện tích 2.045 m^2 có nguồn gốc là do hợp tác xã giao khoán cho hộ gia đình ông Lê Châu S. Thời điểm giao khoán hộ gia đình ông S có 7 người gồm: Ông Lê Châu S là chủ hộ, vợ ông S là bà Lê Thị T, các con là ông Lê Trung C, bà Lê Thị Mỹ L; con dâu là bà Huỳnh Thị Mỹ L và 02 người con của bà L ông C là Lê Trung H và Lê Trung T. Sau khi nhận khoán do không có điều kiện canh tác nên gia đình bà T đã cho thuê thửa đất

163. Cụ thể bà Huỳnh Thị Mỹ L đã đứng ra cho bà Nguyễn Thị P (là mẹ vợ của ông Nguyễn Phương T) thuê thời hạn là 10 năm, số tiền cho thuê là 4.000.000 đồng, thời gian cho thuê là từ năm 1991 đến năm 2002. Năm 1992 do con bà Huỳnh Thị Mỹ L bị tai nạn không có tiền nên bà L có gặp bà P thỏa thuận cho thuê thêm 10 năm nữa với giá 2.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần thuê là 20 năm, thời gian từ năm 1991 đến năm 2012, tổng số tiền cho thuê là 6.000.000 đồng, bà L đã nhận đủ tiền thuê. Việc cho thuê giữa hai bên có lập một tờ giấy viết tay, mỗi bên giữ một bản tuy nhiên do lũ lụt nên tờ giấy thuê này đã bị thất lạc. Năm 1999 hộ ông Lê Châu S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 87958 đối với thửa 163 mang tên ông Lê Châu S.

Năm 2001, ông T sang nhà bà mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói là về để đối chiếu diện tích đất nên ông S có cho ông T mượn. Khi bà đi làm ăn xa về thì ông S có nói cho bà biết việc ông T mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 18/3/2010 của Ban quản lý thôn P, ông Nguyễn Phương T thừa nhận là thuê đất và đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời hai bên thỏa thuận đến năm 2017 phải giao trả lại đất do hết thời hạn cho thuê. Năm 2017, bà yêu cầu ông T phải giao trả lại đất nhưng ông T không đồng ý trả lại vì cho rằng gia đình bà đã chuyển nhượng đất này cho ông T với giá 6.000.000 đồng. Gia đình bà không đồng ý vì thực tế gia đình bà không giao dịch với ông T mà chỉ cho mẹ vợ của ông T là bà P thuê đất, chứng cứ ông T đưa ra là hoàn toàn tự tạo và gia đình bà không đồng ý. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Phương T là người trực tiếp canh tác, sử dụng thửa đất số 163 tờ bản đồ số 17 xã P phải trả lại thửa đất trên cho hộ gia đình bà.

Bị đơn ông Nguyễn Phương T trình bày:

Ông T thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 163 tờ bản đồ số 17 xã P như lời trình bày của bà Huỳnh Thị Mỹ L là hoàn toàn đúng sự thật. Ông nhận sang nhượng từ vợ chồng ông Lê Trung C, bà Huỳnh Thị Mỹ L (con trai và con dâu của ông Lê Châu S) theo giấy sang nhượng không ghi ngày tháng năm với giá là 6.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác sử dụng ổn định cho đến nay. Giấy này là do ông Nguyễn Văn L là người trực tiếp viết và ký là người làm chứng. Khi sang nhượng vào năm 1997 ông biết thửa đất này được HTX giao khoán cho hộ ông Lê Châu S nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông C và bà Huỳnh Thị Mỹ L đứng ra sang nhượng ông vẫn đồng ý vì ông nghĩ ông C là con trai ông S nên ông C được quyền quyết định. Trong quá trình sử dụng, được khoảng 05 năm thì ông có sang yêu cầu ông S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và ông S đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T ông có ý kiến như sau: Ông khẳng định diện tích thửa đất số 163 này vợ chồng ông C bà L đã chuyển nhượng cho ông vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Công L trình bày lại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2017: Thửa đất số 163 có nguồn gốc là của hợp tác xã cấp cho hộ gia đình cha của bà là ông Lê Châu S vào năm 1988, thời điểm Hợp tác xã giao khoán thửa đất này bà đã có gia đình riêng nên không có tên trong sổ nhận khoán. Năm 2002 cha bà chết bà có hỏi thửa đất 163 này ai đang canh tác thì mẹ bà cho biết là bà Huỳnh Thị Mỹ L - chị dâu bà đã cho ông Nguyễn Phương T thuê, còn việc bà L cho ông T thuê như thế nào bà không biết. Năm 2010 bà và mẹ bà có gặp ông T yêu cầu ông T trả lại cho gia đình bà thửa đất này nhưng ông T không đồng ý vì cho rằng bà Huỳnh Thị Mỹ L đã chuyển nhượng cho ông T. Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Châu S, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T và không có yêu cầu gì.

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A là các ông, bà: H, H, L, S, V tại biên bản lấy lời khai trình bày không biết về nguồn gốc đất cũng như quá trình tranh chấp giữa bà Lê Thị T và ông Nguyễn Phương T, các ông bà đều từ chối kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà A trong vụ án và không có yêu cầu gì (BL 25b).

Tại bản án dân sự số 25/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ các điều 117, 118, 119, 691, 696, 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Lê Trung C với vợ chồng ông Nguyễn Phương T vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H phải giao trả lại thửa đất số 163 tờ bản đồ số 17 xã P có diện tích 2045m^2 cho hộ gia đình bà Lê Thị T. Vị trí thửa đất được xác định theo các điểm MHGFEK.

- Buộc ông Nguyễn Trung C và bà Huỳnh Thị Mỹ L phải hoàn trả số tiền 6.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Trung C và bà Huỳnh Thị Mỹ L phải bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H số tiền 32.787.500 đồng (chia phần ông C, bà L mỗi người phải bồi thường 16.393.750 đồng).

- Buộc ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H giao cho các ông, bà Lê Thị T, bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Lê Trung C, Lê Thị N, Lê Thị Mỹ D, Lê Thị Công L, Lê Trung T, Lê Trung H, Lê Thị Mỹ L các tài sản trên thửa đất số 163 tờ bản đồ số 07 xã P gồm 135 cây táo đang thu hoạch, 2.045m^2 giàn táo trụ gỗ, cọc tre, dây thép, 03 cây bưởi chưa cho thu hoạch.

- Buộc bà Lê Thị T, bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Lê Trung C, Lê Thị N, Lê Thị Mỹ D, Lê Thị Công L, Lê Trung T, Lê Trung H, Lê Thị Mỹ L phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H số tiền 50.494.010 đồng (mỗi người phải hoàn lại giá trị tài sản cho vợ chồng ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H số tiền 5.610.000 đồng).

- Buộc ông Nguyễn Phương T bà Huỳnh Thị H phải hoàn trả cho bà Lê Thị T 2.334.000 đồng chi phí đo đạc, định giá.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/10/2017, bà Huỳnh Thị Mỹ L làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo:

1. Không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

2. Không chấp nhận bồi thường tài sản và số tiền 6.000.000 đồng cho ông T, bà H;

3. Yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê nay đã hết hạn thuê đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút, không thay đổi, không bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm. Đối với tài sản trên đất nguyên đơn chỉ đồng ý bồi thường ½ là 25.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường theo giá của Hội đồng định giá và quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Phương T không tham gia tranh luận.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận tranh luận của bên nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng: nguyên đơn bồi thường ½ giá trị tài sản trên đất.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

[1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Nguyên đơn cho rằng đây là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, còn bị đơn yêu cầu xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm có xem xét giải quyết cả hai

quan hệ pháp luật nhưng chỉ xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng pháp luật nhưng chưa đầy đủ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.*

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1]Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 1991 bà Huỳnh Thị Mỹ L là con dâu của ông Lê Châu S, bà Lê Thị T có cho bà Nguyễn Thị P là mẹ vợ của ông Nguyễn Phương T thuê đất từ năm 1991 đến năm 2012 với giá là 6.000.000 đồng.

Xét thấy: Phía nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ là cho thuê 20 năm. Tại biên bản lấy lời khai của bà P (BL 33), bà P xác nhận: bà là người thuê đất từ năm 1991 đến năm 1996. Năm 1995 giao lại cho vợ chồng ông T là con rể của bà sử dụng. Sau này giữa ông T với bà L giao dịch như thế nào thì bà hoàn toàn không biết. Như vậy lời khai của bà Huỳnh Thị Mỹ L cho rằng có cho bà Nguyễn Thị P là mẹ vợ của ông T thuê thửa đất 163 từ năm 1991 đến năm 2012 là không có căn cứ.

[2.2]Bị đơn ông Nguyễn Phương T trình bày: diện tích đất tranh chấp là do mẹ vợ ông giao cho hộ gia đình ông canh tác từ năm 1995. Đến năm 1997 thì bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Lê Trung C chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông với số tiền là 6.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ do ông Nguyễn Văn L là người viết giùm và là người làm chứng có ký vào giấy này. Người trực tiếp chuyển nhượng và nhận tiền là vợ chồng ông Lê Trung C và bà Huỳnh Thị Mỹ L.

Xét thấy: Năm 2002 ông Nguyễn Phương T có yêu cầu ông Lê Châu S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do ông Lê Trung C đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T và ông S cũng không phản đối. Khi ông S còn sống cũng không tranh chấp với ông T. Bà Huỳnh Thị Mỹ L cho rằng bà không thực hiện bất cứ giao dịch nào với ông T. Nhưng tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải tại thôn, xã bà T, ông C, bà Lê Thị Công L xác nhận và bà Huỳnh Thị Mỹ L cũng thừa nhận bà Huỳnh Thị Mỹ L có cho ông T thuê thửa đất 163 (BL 08, 09, 25a, 26, 27). Như vậy có cơ sở để khẳng định giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông T có thực hiện giao dịch dân sự đối với thửa đất số 163.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm nhân chứng ông Nguyễn Văn L và cũng là người viết giùm giấy sang đất trình bày: Năm 1997 ông T đi mua đất có nhờ ông đi theo để chứng kiến và viết giấy sang nhượng tại nhà người bán đất mà ông không biết tên. Tại phiên tòa sơ thẩm ông L xác nhận tờ Giấy sang đất mà ông T nộp cho Tòa án là do ông viết năm 1997 tại nhà người bán đất và tại phiên tòa sơ thẩm ông L đã xác nhận người chuyển nhượng đất cho ông T chính là ông C và bà Huỳnh Thị Mỹ L.

[2.4] Bên nguyên đơn thừa nhận có nhận 6.000.000 đồng từ phía bị đơn nhưng cho rằng đây là giá cho thuê không phải giá chuyển nhượng. Giấy sang đất (BL 30) có nội dung: *Nay vì điều kiện hoàn cảnh gia đình không canh tác được nên tôi chuyển sang lại quyền sở hữu sử dụng đất lâu dài của tôi lại cho ông Nguyễn Phương T trọn quyền sử dụng thửa đất nói trên với diện tích 2.100m^2 bằng số tiền 6.000.000 đồng. Số tiền đã giao trước là 4.000.000 đồng còn lại 2.000.000 đồng tháng 4/1998 giao đủ, giao đất làm ngày 01-8-1997.*

Xét thấy: Với số tiền 6.000.000 đồng bị đơn trả cho nguyên đơn để được sử dụng 2045 m^2 là phù hợp với giá chuyển nhượng tại địa phương thời điểm năm 1997. Bởi lẽ: nguyên đơn trình bày đây là giá cho thuê đất nhưng không có chứng cứ, thời hạn thuê 20 năm tính từ năm 1991 là không phù hợp với quy định của Luật Đất đai 1987 nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn. Do vậy, bị đơn ông Nguyễn Phương T yêu cầu xác định hợp đồng giữa ông và vợ chồng bà L ông C là hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 1997 là có cơ sở.

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) giữa ông Lê Trung C, bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Phương T là hợp đồng vô hiệu cả về nội dung và hình thức. Cụ thể: Bên phía nguyên đơn khai: diện tích đất đang tranh chấp được cấp giấy chứng nhận vào năm 1999. Như vậy khi chuyển nhượng vào năm 1997 là trái với quy định tại Điều 30 Luật đất đai 1993 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy hợp đồng chuyển nhượng có được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; nguồn gốc đất là của hộ gia đình được hợp tác xã giao khoán nhưng các thành viên trong hộ ông Lê Châu S không ký vào giấy sang đất này là không đúng quy định tại Điều 31 Luật đất đai 1993 và Điều 707 Bộ luật dân sự 1995.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng vô hiệu và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang đất) giữa vợ chồng ông Lê Trung C, bà Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Phương T vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật.

[2.6] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định tài sản trên đất: 135 cây táo đang cho thu hoạch, 2045 m^2 giàn táo, 03 cây bưởi có giá trị **50.494.010** đồng là đúng nhưng buộc các ông bà: Lê Thị T, Lê Trung C, Lê Thị Mỹ L; Lê Thị N, Lê Thị Công L, Lê Thị Mỹ D, Huỳnh Thị Mỹ L và 02 người con của bà L ông C là Lê Trung H và Lê Trung T bồi thường bằng nhau là không phù hợp. Bởi lẽ: Hộ gia đình ông Lê Châu S có 07 người được giao khoán đất vì vậy phải chia phần cho 07 người là: ông Lê Châu S, bà Lê Thị T, ông Lê Trung C, bà Lê Thị Mỹ L, bà Huỳnh Thị Mỹ L và 02 người con của bà L ông C là Lê Trung H và Lê Trung T mới phù hợp. Phần của ông S sẽ do những người thừa kế của ông S: bà Lê Thị T, ông Lê Trung C, bà Lê Thị Mỹ L, bà Lê Thị N, Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Công L thực hiện nghĩa vụ của ông S; bà Huỳnh Thị Mỹ L và 02 con Lê Trung T, Lê Trung H không thuộc hàng thừa kế của ông S nên không phải thực hiện nghĩa vụ của ông S.

[2.7]Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H chỉ yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường tài sản trên đất là 40.494.000 đồng. Xét

thấy đây là sự tự nguyện của ông T bà H. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị Mỹ L, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này như sau:

Ông Lê Châu S, bà Lê Thị T, ông Lê Trung C, bà Lê Thị Mỹ L, bà Huỳnh Thị Mỹ L, anh Lê Trung H và anh Lê Trung T mỗi người phải hoàn trả cho ông T số tiền: **5.784.857 đồng** (cách tính 40.494.000 đồng :7). Ông Lê Châu S đã chết nên buộc bà Lê Thị T, ông Lê Trung C, bà Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Công L mỗi người phải hoàn trả cho ông T thay nghĩa vụ của ông Lê Châu S là **964.142** đồng (cách tính 5.784.857 đồng: 6).

Như vậy đối với giá trị tài sản trên đất: Các ông, bà Lê Thị T, Lê Trung C, Lê Thị Mỹ L mỗi người phải hoàn trả cho ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H số tiền: **6.748.999** đồng [(cách tính 5.784.857 đồng (phần nghĩa vụ riêng) + 964.142 đồng (phần nghĩa vụ của ông S)]; Các bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Công L mỗi người phải hoàn trả cho ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H số tiền **964.142** đồng; Bà Huỳnh Thị Mỹ L, anh Lê Trung H và anh Lê Trung T mỗi người phải hoàn trả cho ông ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H số tiền: **5.784.857 đồng.**

[2.7] Xét tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận vì: gia đình bà Lê Thị T nhận đất phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản trên đất cho phía bị đơn mới thỏa đáng.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L; Chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Huỳnh Thị Mỹ L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 117, 118, 119, 146, 691, 696, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang đất) giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Lê Trung C với vợ chồng ông Nguyễn Phương T bà Huỳnh Thị H vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H phải giao trả lại thửa đất số 163 tờ bản đồ số 17 xã P, huyện P có diện tích 2045m^2 cho hộ gia đình bà Lê Thị T. Vị trí thửa đất được xác định theo các điểm MHGFEK theo trích đo bản đồ địa chính ngày 15/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh P.

- Buộc ông Lê Trung C và bà Huỳnh Thị Mỹ L phải hoàn trả số tiền **6.000.000** *(Sáu triệu)* đồng chuyển nhượng đất ban đầu cho ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H (chia phần ông C, bà L mỗi người phải bồi thường 3.000.000 *(Ba triệu)* đồng).

- Buộc ông Lê Trung C và bà Huỳnh Thị Mỹ L phải bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H số tiền **32.787.500** đồng *(Ba mươi hai triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng)*. Chia phần ông C, bà L mỗi người phải bồi thường **16.393.750** đồng *(Mười sáu triệu ba trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm năm mươi đồng)* do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

- Buộc: Các ông, bà Lê Thị T, Lê Trung C, Lê Thị Mỹ L mỗi người phải hoàn trả cho ông T, bà H số tiền: **6.748.999** đồng *(Sáu triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn chín trăm chín mươi chín đồng)* [(cách tính 5.784.857 đồng (phần nghĩa vụ riêng) + 964.142 đồng (nghĩa vụ của ông S)]; các bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Công L mỗi người phải hoàn trả cho ông T, bà H số tiền **964.142** đồng *(Chín trăm sáu mươi tư ngàn một trăm bốn mươi hai đồng)*; bà Huỳnh Thị Mỹ L, anh Lê Trung H và anh Lê Trung T mỗi người phải hoàn trả cho ông T, bà H số tiền: **5.784.857** đồng *(Năm triệu bảy trăm tám mươi tư ngàn tám trăm năm mươi bảy đồng)* giá trị tài sản trên đất.

- Buộc ông Nguyễn Phương T và bà Huỳnh Thị H giao cho các ông, bà Lê Thị T, bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Lê Trung C, Lê Thị N, Lê Thị Mỹ D, Lê Thị Công L, Lê Trung T, Lê Trung H, Lê Thị Mỹ L các tài sản trên thửa đất số 163 tờ bản đồ số 07 xã P, huyện P gồm: 135 cây táo đang thu hoạch, 2.045m^2 giàn táo trụ gỗ, cọc tre, dây thép, 03 cây bưởi.

- Buộc ông Nguyễn Phương T, bà Huỳnh Thị H phải hoàn trả cho bà Lê Thị T **2.334.000** *(Hai triệu ba trăm ba mươi tư ngàn)* đồng chi phí đo đạc, định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí:

- Buộc bà Lê Thị T phải chịu 300.000 *(ba trăm ngàn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí do bà Huỳnh Thị Mỹ L nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00131163 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Hoàn trả cho bà Lê Thị T 3.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Buộc bà Lê Thị N, bà Lê Thị Mỹ D, bà Lê Thị Công L, ông Lê Trung T, ông Lê Trung H, bà Lê Thị Mỹ L, ông Nguyễn Phương T mỗi người phải chịu 300.000 *(ba trăm ngàn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Lê Trung C phải chịu 1.307.000 *(Một triệu ba trăm lẻ bảy ngàn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ L phải chịu 1.258.000 *(Một triệu hai trăm năm mươi tám ngàn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014529 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo trích đo bản đồ địa chính ngày 15/8/ 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh P*)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu HS-AV, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(đã ký)

Ngô Thị Trang