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

Bản án số: 51/2021/DS-PT

Ngày: 18-10-2021

V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất khi hết thời hạn thuê đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử đụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Hồng Hiển – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2021 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất khi hết thời hạn thuê đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử đụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2021 và Thông báo dời lịch xét xử phúc thẩm số 46/TB-TA ngày 13/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Văn N, sinh năm 1931 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P 1, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Kim L, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn P2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Văn P – Văn phòng Luật sư D – Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trà Thái D, sinh năm 1991 (có mặt);

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

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

3.1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1930 (chết năm 2013);

3.2. Ông Tạ Văn P1, sinh năm 1966 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

3.3. Bà Tạ Thị T, sinh năm 1979 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phê, bà Tiếp: Ông Tạ Kim L, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn P2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.4. Bà Tạ Thị T2, sinh năm 1969 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

3.5. Bà Tạ Thị Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

3.6. Bà Tạ Thị T3, sinh năm 1965 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

3.7. Bà Tạ Thị R, sinh năm 1985 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

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

3.8. Ông Tạ Kim L, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn P2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:

4.1. Ông Trà Thái D, sinh năm 1991 (có mặt);

4.2. Ông Trà Thanh T4, sinh năm 1975 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.3. Bà Trà Thị H, sinh năm 1972 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.4. Ông Trà Thanh H1, sinh năm 1971 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.5. Ông Trà Thanh H2, sinh năm 1982 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.6. Ông Trà Thanh K, sinh năm 1974 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.7. Ông Trà Thanh T5, sinh năm 1985 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.8. Ông Trà Thanh T6, sinh năm 1983 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.9. Bà Trà Thị H3, sinh năm 1979 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.10. Bà Trà Thị K1, sinh năm 1988 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

4.11. Bà Trà Thị H4, sinh năm 1978 (vắng mặt, xin xét xử vắng mặt);

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

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Tạ Văn N trình bày:

Hộ ông N có 09 người gồm: Vợ chồng ông Tạ Văn N, Lê Thị N1 (chết năm 2013) và các con: Tạ Văn P1, Tạ Thị T3, Tạ Thị T2, Tạ Thị Đ, Tạ Kim L, Tạ Thị T, Tạ Thị R, được Hợp tác xã Nông nghiệp H cấp 3.390m^2 đất năm 1982. Vì điều kiện khó khăn nên ông N cho bà Nguyễn Thị G (là vợ của ông Trà Văn K2) thuê diện tích đất trên với giá 6.500.000 đồng. Ông N viết giấy: "Bản giao kèo chuyển nhượng ruộng canh tác". Thời gian cho thuê từ ngày 22-8-1999 cho đến ngày 22-8-2020, ông N được quyền lấy lại ruộng. Ông N ghi họ tên của ông vào giấy. Bà G nói rằng giấy ông viết bị lem nên bảo ông đến nhà ông Võ Bá T7 nhờ ông T7 viết lại 01 giấy viết tay khác. Sau này khi xảy ra tranh chấp thì ông N mới biết giấy do ông T7 viết có đầu đề: "Giấy bán ruộng khoán". Thời điểm ông T7 viết giấy thì ông N không được xem nội dung. Ông N ký vào giấy theo chỉ dẫn của ông T7. Giấy do ông T7 viết giúp chỉ có một bản bên bà G giữ. Sau đó bà G mang về cho ông Trà Văn K2 (là chồng của bà G) ký vào và bà giữ cho đến nay. Ngày hôm sau bà G đến nhà ông giao tiền. Ông N nhận đủ tiền. Bà G mượn sổ đỏ của ông xem và giữ luôn cho đến nay. Ông N cho bà G thuê đất vợ và các con ông N không biết. Ông N yêu cầu bà G trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Năm 1999, ông Tạ Văn N sang nhượng cho G 3.390m^2 đất giá 6.500.000 đồng. Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất có vợ chồng ông Tạ Văn N. Bà G và vợ chồng ông N nhờ ông Võ Bá T7 viết giấy sang nhượng vào ngày 22-8-1999. Khi viết xong ông N có đọc lại cùng nghe; bà G giao cho ông N 6.500.000 đồng. Trước khi giao tiền, bà yêu Giếng cầu vợ chồng ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ. Giấy bán đất được ông N ký tên. Bà G nhờ ông T7 ghi tên chồng là Trà Văn K2 để bà G đem về cho chồng là ông K2 ký phần người mua đất. Giấy sang nhượng đất và sổ đỏ đất bà G đang giữ. Diện tích đất tranh chấp hiện nay các con bà là Trà Thanh T4, Trà Thanh H2, Trà Thanh T6 cùng ở thôn H canh tác. Bà G không đồng ý trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn trình bày:

Các ông, bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông N; yêu cầu bà G giao trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông, bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày:

Các ông, bà thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị G: Không đồng ý giao trả lại đất cho ông Tạ Văn N; Yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng đất.

Tại biên bản định giá ngày 08-4-2021 của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng định giá như sau:

Đất chỉnh lý thửa mới thuộc thửa 35, diện tích 3.442m^2, tờ bản đồ số 4 (chỉnh lý từ thửa 54, diện tích 3.390m^2, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299). Diện tích thửa đất tăng 52m^2 so với giấy chứng nhận cấp năm 1994 lí do là do số hóa bản đồ cự ly diện tích được xác định trên nền bản đồ địa chính năm 1996. Diện tích hiện nay 3.442m^2, vị trí 1; giá 52.500đ/m^2; Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 180.705.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 693; Điều 146; Điều 707; Điều 709; Điều 710; Điều 712; Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 166; khoản 1, điểm a; Điều 92; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 38 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết 45/2005/QH 11 ngày 14-6-2005; điểm đ khoản 1, Điều 12; Điều 27; Điều 48 Nghị quyết 326 UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầu đề: "Giấy bán ruộng khoán", ghi ngày: 22-8-1999 vô hiệu.

Tuyên bố:

Buộc hộ bà Nguyễn Thị G phải giao trả cho hộ ông Tạ Văn N diện tích 3.442m^2 đất, thuộc thửa 35, bản đồ địa chính số 04 (chỉnh lý từ thửa 54, diện tích 3.390m, tờ bản đồ số 2, bản đồ 299), xã P theo trích lục chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 64k/2021, ngày 10-5-2021 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh huyện N.

Buộc bà Nguyễn Thị G phải giao trả cho ông Tạ Văn N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên Tạ Văn N do Ủy ban nhân dân huyện N cấp vào ngày 01-10-1994.

Buộc ông Tạ Văn N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền 6.500.000 đồng (giá trị diện tích 3.390m^2 đất sang nhượng vào năm 1999).

Buộc Hộ ông Tạ Văn N bồi thường cho bà Nguyễn Thị G số tiền 104.523.000 đồng; tương đương 6 phần lỗi do hợp đồng vô hiệu; cách tính: {[(180.705.000đ - 6.500.000đ) (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1999) : 10] x 6}.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị G số tiền 69.682.000 đồng; tương đương 4 phần lỗi của bà do hợp đồng vô hiệu; cách tính: {[(180.705.000đ - 6.500.000đ giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1999) : 10] x 4}.

Hộ ông Tạ Văn N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo trích lục đo đạc chỉnh lý số chính số 64k/2021, ngày 10-5-2021 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh huyện N).

(Hộ ông N gồm: Tạ Văn N, Lê Thị N1 (chết 2013), Tạ Văn P1, Tạ Thị T3, Tạ Thị T2, Tạ Thị Đ, Tạ Kim L, Tạ Thị T, Tạ Thị R).

(Hộ bà G gồm: Nguyễn Thị G, Trà Thanh T6, Trà Thanh H2, Trà Thanh T4, Trà Thanh K, Trà Thanh T5, Trà Thái D, Trà Thanh H1, Trà Thị H3, Trà Thị H, Trà Thị K1, Trà Thị H4).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/6/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện N; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc ông Tạ Văn N hoàn trả tiền chuyển nhượng 6.500.000đ và bồi thường toàn bộ thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng 100% lỗi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 20.000.000đ ngoài số tiền bản án sơ thẩm đã tuyên. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử chấp hành đúng pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt; Những người còn lại đã ủy quyền hợp pháp nên đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử.

- Về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn 20.000.000đ được bị đơn đồng ý nên đề nghị Tòa án ghi nhận và công nhận sự thỏa thuận tại phiên tòa. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo phát sinh hiệu lực kể cả án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo đúng thời hạn nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[1.2] Nguyên đơn ông Tạ Văn N, bị đơn Nguyễn Thị G ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và ủy quyền nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo ý kiến của các đương sự; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng như ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[2] Xét nội dung kháng cáo và sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ thêm cho bị đơn 20.000.000đ.

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp tại thời điểm xét xử 180.705.000đ được trừ giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm chuyển nhượng 6.500.000đ nên thiệt hại được xác định là 174.205.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ, xác định mức độ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và buộc bên chuyển nhượng (nguyên đơn) chịu 6 phần lỗi; Bên nhận chuyển nhượng (bị đơn) chịu 4 phần lỗi. Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định nguyên đơn phải chịu toàn bộ lỗi và bồi thường toàn bộ thiệt hại.

[2.2] Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn 20.000.000đ được bị đơn chấp nhận nên Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo đề nghị của Kiểm sát viên.

[2.3] Vì sửa bản án sơ thẩm (khách quan) nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên phát sinh hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 300, Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 18/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán ruộng khoán được lập ngày 22-8-1999; Bản giao kèo chuyển nhượng ruộng canh tác được lập ngày 22-8-1999).

3. Buộc bà Nguyễn Thị G và các con: Trà Thanh T6, Trà Thanh H2, Trà Thanh T4, Trà Thanh K, Trà Thanh T5, Trà Thái D, Trà Thanh H1, Trà Thị H3, Trà Thị H, Trà Thị K1, Trà Thị H4 phải có nghĩa vụ giao trả cho hộ gia đình ông Tạ Văn N thửa đất số 35 diện tích 3.442m^2, tờ bản đồ địa chính số 04 thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 64k/2021 ngày 10/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh N. Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả cho ông Tạ Văn N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa số D 0843418 ngày 01/10/1994 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Tạ Văn N. Bà Nguyễn Thị G là người đại diện của hộ gia đình thực hiện nghĩa vụ cũng như nhận quyền về tài sản theo bản án phúc thẩm.

4. Buộc ông Tạ Văn N và các con: Tạ Văn P1, Tạ Thị T3, Tạ Thị T2, Tạ Thị Đ, Tạ Kim L, Tạ Thị T, Tạ Thị R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị G và các con: Trà Thanh T6, Trà Thanh H2, Trà Thanh T4, Trà Thanh K, Trà Thanh T5, Trà Thái D, Trà Thanh H1, Trà Thị H3, Trà Thị H, Trà Thị K1, Trà Thị H4 tổng số tiền 131.023.000đ *(Một trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi ba nghìn đồng).* Ông Tạ Văn N là người đại diện cho hộ gia đình để thực hiện nghĩa vụ cũng như nhận quyền về tài sản theo bản án phúc thẩm.

5. Bà Nguyễn Thị G phải hoàn trả cho ông Tạ Văn N 840.000đ chi phí định giá tài sản (sơ thẩm).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Miễn án phí sơ thẩm cho ông Tạ Văn N cũng như bà Nguyễn Thị G. Bà Nguyễn Thị G không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/10/2021)./.

Nơi nhận:
- TAND huyện N (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Chi cục THADS H. N (1);
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA (1);
- Phòng HCTP (1);
- Lưu hồ sơ, án văn (1).

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

Hàng Lâm Viên