

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 26/2017/DS-PT

Ngày 25-7-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại
tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu
cầu tiếp tục thực hiện 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: Bà Ngô Thị Trang

Các Thẩm phán: Ông Hàng Lâm Viên

Bà Trần Thị Bích Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu

– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

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

Ông Nguyễn Hồng Hiên – Kiểm sát viên .

Trong các ngày 19, 25 tháng 7 năm 2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn C** – Sinh năm: 1962 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơntham gia tố tụng:

Ông **A** – Sinh năm 1976 theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2017 (có mặt);
Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Đ** – Sinh năm: 1947 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T2, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **B** – Luật sư Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:

- NLQ1 – Sinh năm: 1964 (vắng mặt);

- NLQ2 – Sinh năm: 1986 (vắng mặt);

- NLQ3 – Sinh năm: 1987 (có mặt);

- NLQ4 – Sinh năm: 1991 (vắng mặt);

- NLQ5 – Sinh năm: 1993 (vắng mặt);

- NLQ6 – Sinh năm: 1996 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn tham gia tố tụng:

Ông **A** – Sinh năm 1976 theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2017.

Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn:

- NLQ7 – Sinh năm: 1951 (vắng mặt);

- NLQ8 – Sinh năm: 1966 (có mặt);

- NLQ9 – Sinh năm: 1973 (có mặt);

- NLQ10 – Sinh năm: 1978 (vắng mặt);

- NLQ11 – Sinh năm: 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T2, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- NLQ12 – Sinh năm: 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường Y, khu phố Z, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn tham gia tố tụng: Ông **Nguyễn Đ** – Sinh năm: 1947 theo Giấy ủy quyền ngày 08/8/2016 và ngày 21/11/2016.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đ, NLQ7: Ông **B** – Luật sư Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Văn C** là nguyên đơn và ông **Nguyễn Đ** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 1993 hộ gia đình ông được nhà nước giao đất với diện tích đất 2.190 m² thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 02, xã P. Khi cấp đất hộ gia đình ông có 06 nhân khẩu gồm có: Nguyễn Văn C, NLQ1 và các con là NLQ2 (sinh năm 1986), NLQ3 (sinh năm 1989), NLQ4 (sinh năm 1991), NLQ5 (sinh năm 1993). Năm 1994, gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) nhưng Ủy ban nhân dân (UBND) xã P giữ chưa giao cho gia đình ông. Sau khi được cấp đất, gia đình ông canh tác đến năm 1995 thì sang nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, NLQ7 với giá 09 chỉ vàng loại vàng 24K và 400 kg lúa tương đương 680.000 đồng trong thời hạn 20 năm (từ năm 1995 đến năm 2015).

Nội dung hợp đồng viết tay ghi: “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” đề ngày 30/4/1995 do ông viết có đọc lại hai bên nghe đồng ý và ông với vợ ông là NLQ1 ký tên, bên ông Đ không ký tên; biên bản chỉ lập 01 bản giao cho bên ông Đ giữ. Trong đơn sang nhượng còn ghi: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất của vợ chồng tôi, ông Nguyễn Đ và NLQ7 được quyền nhận sử dụng theo thời gian quy định của Nhà nước”, nên ông Đ đã tự đến xã P lấy GCN QSDĐ của ông giữ cho đến nay.

Nay thời gian thuê đã hết, ông yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Đ, NLQ7 phải trả lại diện tích đất trên và GCN QSDĐ cho gia đình ông.

Bị đơn ông Nguyễn Đ trình bày như sau:

Ngày 30/4/1995, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, NLQ1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tựa đề “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” diện tích 2.190 m², giá sang nhượng là 09 chỉ vàng loại vàng 24K và 400 kg lúa tương đương 680.000 đồng. Khi hai bên ký kết xong ông đã giao tiền, vàng cho vợ chồng ông C, NLQ1; bên ông C, NLQ1 giao đất và GCN QSDĐ cho gia đình ông. Gia đình ông đã canh tác trồng nho, táo cho đến nay.

Nay ông yêu cầu vợ chồng ông C, NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và ông không đồng ý trả lại diện tích đất trên cho ông C, NLQ1; nếu Tòa án giải quyết buộc ông trả lại đất thì ông yêu cầu vợ chồng ông C, NLQ1 tính theo giá đất thị trường tại địa phương hiện nay để bồi thường cho ông.

Số vàng 09 chỉ và 400 kg lúa khi giao dịch sang nhượng đất trước đây của ông gồm có của vợ chồng ông là 04 chỉ 05 phân vàng y và 400 kg lúa, của ông NLQ8 (con rể

của ông) có 04 chỉ 05 phân vàng y; còn toàn bộ diện tích đất hiện nay ông NLQ8 canh tác $\frac{1}{2}$ trồng táo, còn lại $\frac{1}{2}$ con ruốt ông là NLQ10 canh tác trồng nho; còn trụ, đà, dây thép làm giàn và 01 giếng nước NLQ8, NLQ10 cùng góp tiền mỗi người $\frac{1}{2}$ để làm chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn trình bày:

Đồng ý với lời trình bày của ông C về nguồn gốc đất, thời gian giao đất, số người trong hộ có trong hộ khẩu gia đình vào thời điểm nhà nước giao đất. Năm 1995 gia đình ông C cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, NLQ7 thuê diện tích đất trên với giá 09 chỉ vàng loại vàng 24K và 400 kg lúa tương đương 680.000 đồng, thời hạn 20 năm (từ năm 1995 đến năm 2015) miễn hạn; đến nay đã hết thời hạn cho thuê yêu cầu vợ chồng ông Đ, NLQ7 giao trả lại diện tích đất trên cho hộ gia đình ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn trình bày:

Yêu cầu vợ chồng ông C, NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Đ; nếu Tòa án giải quyết buộc ông Đ trả lại đất thì ông yêu cầu vợ chồng ông C, NLQ1 tính theo giá đất thị trường tại địa phương hiện nay để bồi thường và bồi thường các tài sản trên đất cho gia đình ông Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 13/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng: Nghị quyết 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội; Điều 166; khoản 1 điểm a Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 146, Điều 707, Điều 709, Điều 712, Điều 713, khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2011; Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; phần 2, mục 2 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NG-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “*Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí*”.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Đ về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ, NLQ7 đối với ông Nguyễn Văn C về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Đ xác lập ngày 30/4/1995 vô hiệu.

Buộc NLQ8, NLQ10 phải giao trả cho hộ ông Nguyễn Văn C 2.345 m² đất (trên đất NLQ10 có trồng nho 356 gốc trị giá 106.800.000 đồng; NLQ8 có trồng táo 40 gốc trị giá 5.200.000 đồng; giàn nho + táo có diện tích 2.345 m² trị giá 80.668.000 đồng và giếng nước trị giá 2.891.700 đồng; tổng giá trị tài sản trên đất trị giá: 195.559.700 đồng) thuộc thửa số 326, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xãP; Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 324, 325, 327; Tây giáp nương; Nam giáp nương và thửa 324; Bắc giáp nương.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả cho những người có tài sản trên đất gồm: NLQ10 106.800.000 đồng (trị giá 356 gốc nho); 40.334.000 đồng (trị giá ½ giàn nho + táo); 1.445.850 đồng (trị giá ½ giếng nước); NLQ8 5.200.000 đồng (trị giá 40 gốc táo); 40.334.000 đồng (trị giá ½ giàn nho + táo); 1.445.850 đồng (trị giá ½ giếng nước).

Buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả tiền đất cho ông Nguyễn Đ 18.630.000 đồng (giá trị tiền sang đất năm 1995); 9.015.000 đồng (giá trị trượt giá); NLQ8 15.000.000 đồng (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1995); 7.000.000 đồng (giá trị trượt giá).

Buộc ông Nguyễn Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số: D 0363175 mang tên Nguyễn Văn C do UBND huyện N cấp vào ngày 18/10/1994.

Về chi phí định giá: Buộc ông Nguyễn Đ phải chịu 750.000 đồng chi phí định giá để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/4/2017, bị đơn ông Nguyễn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1995 và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 25/4/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 13 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N,

tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: Trong bảng giá của Ủy ban nhân dân tỉnh số 13 ngày 04/4/2016 việc tính giá cây nho, táo thì có cả tính cho kinh phí làm giàn đỡ rồi. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Đ trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông, tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất; Không đồng ý bồi thường tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C không rút đơn khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo: không đồng ý giá trị nho, táo theo biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Đ không rút, thay đổi, 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. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là phù hợp pháp luật.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1995 và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Tại Hợp đồng viết tay ghi “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” ngày 30/4/1995: Về hình thức: không đúng mẫu, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định gia hạn thời gian là 15 ngày buộc vợ chồng ông C, NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, NLQ7 nhưng hai bên không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng hạn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, hai bên cùng có lỗi để hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” ngày 30/4/1995 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, NLQ1 và ông Nguyễn Đ, NLQ7 vô hiệu theo Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 và mỗi bên phải chịu lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C: Buộc ông Nguyễn Đ trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông (vì đã hết hạn thuê), tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất; Trong bảng giá của Ủy ban nhân dân tỉnh số 13 ngày 04/4/2016 việc tính

giá cây nho, táo thì có cả tính cho kinh phí làm giàn đỡ. Không đồng ý bồi thường tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất như sau: Vào năm 1995, hộ gia đình ông Nguyễn Văn C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, NLQ7 diện tích đất 2.190 m² thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 02, xã P với giá 09 chỉ vàng loại vàng 24K và 400 kg lúa tương đương 680.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng là “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” vào ngày 30/4/1995 (BL47) với nội dung: “*với số tiền và vàng nói trên (09 chỉ vàng loại vàng 24k và 400 kg lúa tương đương 680.000 đồng) anh Nguyễn Đ và NLQ7 phải giao đủ cho tôi trước khi ký giấy sang nhượng đất màu này. Riêng giấy chứng khoán của vợ chồng tôi anh Nguyễn Đ và NLQ7 được quyền nhận và sử dụng theo thời gian chứng khoán theo thời gian quy định của nhà nước. Kể từ vụ hè thu 1995 các khoản nghĩa vụ và thuế nông nghiệp trong diện tích nói trên anh Nguyễn Đ và NLQ7 có trách nhiệm giao nộp cho HTX và cấp trên. Nếu ông bà không hoàn thành nghĩa vụ buộc lòng tôi phải thu hồi lại để sản xuất và làm nghĩa vụ cho HTX và nhà nước*”. Do vậy có đủ cơ sở để xác định hợp đồng giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, NLQ1 và ông Nguyễn Đ, NLQ7 không phải là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà hai bên có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Như đã phân tích ở trên, “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” ngày 30/4/1995: Về hình thức: không đúng mẫu, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định gia hạn thời gian là 15 ngày buộc vợ chồng ông C, NLQ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, NLQ7 nhưng hai bên không đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đây thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu và giải quyết theo quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu. Xét về lỗi: bên chuyển nhượng có lỗi nhiều hơn nên chịu 7 phần còn bên nhận chuyển nhượng là 3 phần.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý giá trị nho, táo và giá trị giàn nho, giàn táo theo Biên bản định giá tại giai đoạn sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để định giá lại. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: trong đơn kháng cáo và tại giai đoạn xét xử phúc thẩm ông C không có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại nên yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa không được chấp nhận.

[2.4] Nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm tính trị giá giàn nho, táo theo Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 04/4/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành bảng giá cây hoa màu trên địa bàn tỉnh tính giá trị cây nho và giàn nho riêng là không đúng là có căn cứ. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 45/2017/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND ngày 04/4/2016 nên Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo này của phía nguyên đơn.

[2.5] Trong “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” ngày 30/4/1995 ghi diện tích đất chuyển nhượng là 2.190 m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị đất của diện tích 2.345 m²; hai bên giao dịch bằng vàng nhưng cấp sơ thẩm quy đổi ra tiền và buộc nguyên đơn trả tiền đối với phần giá trị ban đầu của hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa và tuyên lại trong bản án phúc thẩm.

[2.6] Giá trị đất và tài sản trên đất tính như sau:

Giá trị đất gồm: **61.320.000 đồng** (cách tính: 2.190 m² x 28.000 đồng/m²)

Nho: **85.440.000 đồng** (cách tính: 356 gốc x 240.000 đồng/gốc)

Táo: **6.000.000 đồng** (cách tính: 40 gốc x 150.000 đồng/gốc)

Giàn nho: **22.377.419 đồng** [cách tính: 18.711 đồng/m² x (2.345 m² : 2) + 18.711 đồng/m² x (2.345 m² : 2) x 2%];

Giàn táo: **17.434.559 đồng** [cách tính: 14.578 đồng/m² x (2.345 m² : 2) + 14.578 đồng/m² x (2.345 m² : 2) x 2%];

Giếng nước: **2.891.700 đồng**

Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất: **195.463.678 đồng**

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính lại trị giá diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng, giá cây trồng và giàn đỡ theo quyết định số 45/2017/QĐ-UBND ngày 14/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận tranh luận

của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

Buộc NLQ8, NLQ10 phải giao trả cho hộ ông Nguyễn Văn C được quyền quản lý sử dụng 2.345 m² đất và sở hữu các tài sản trên đất gồm 356 gốc nho 40 gốc táo; giàn nho + táo và giếng nước thuộc thửa số 326, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã P; Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 324, 325, 327; Tây giáp nương; Nam giáp nương và thửa 324; Bắc giáp nương.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả cho: NLQ10 **85.440.000 đồng** (trị giá 356 gốc nho), **22.377.419 đồng** (trị giá ½ giàn nho), **1.445.850 đồng** (trị giá ½ giếng nước); NLQ8 **86.000.000 đồng** (trị giá 40 gốc táo), **17.434.559 đồng** (trị giá ½ giàn táo), **1.445.850 đồng** (trị giá ½ giếng nước).

Buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đ: 04 chỉ 05 phân vàng 24K và trị giá 400kg lúa tương đương 2.400.000 đồng và NLQ8 04 chỉ 05 phân vàng 24K. Buộc hộ ông Nguyễn Văn C bồi thường lỗi hợp đồng vô hiệu là **19.383.000 đồng** {cách tính [(61.320.000 đồng - 33.630.000 đồng (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1995) : 10] x 7}. Cụ thể: hộ ông C bồi thường cho ông Đ **10.383.000 đồng** và NLQ8 **89.000.000 đồng** do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C phải chịu 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Ông C phải chịu án phí về phần bồi thường tài sản trên đất và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là **7.676.333 đồng** (cách tính: 5% x [134.143.678 đồng (tài sản trên đất) + 19.383.000 đồng (lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu)]).

Ông Đ phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

NLQ8 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm

Áp dụng: Các điều 146, 707, 709, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; phần 2, mục 2 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội; Nghị quyết số 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Đ về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đ, NLQ7 đối với ông Nguyễn Văn C về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Đơn sang nhượng đất, hoa màu” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Đ xác lập ngày 30/4/1995 vô hiệu.

Buộc NLQ8, NLQ10 phải giao trả cho hộ ông Nguyễn Văn C được quyền quản lý sử dụng 2.345 m² đất và sở hữu các tài sản trên đất gồm 356 gốc nho, 40 gốc táo; giàn nho + táo và giếng nước thuộc thửa số 326, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã P; Vị trí tứ cận: Đông giáp thửa 324, 325, 327; Tây giáp nương; Nam giáp nương và thửa 324; Bắc giáp nương.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả cho: NLQ10 **85.440.000** đồng (trị giá 356 gốc nho), **22.377.419** đồng (trị giá ½ giàn nho), **1.445.850** đồng (trị giá ½ giếng nước); NLQ8 **86.000.000** đồng (trị giá 40 gốc táo); **17.434.559** đồng (trị giá ½ giàn táo); **1.445.850** đồng (trị giá ½ giếng nước).

Buộc hộ ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đ: 04 chỉ 05 phân vàng 24K và trị giá 400kg lúa tương đương 2.400.000 đồng và NLQ8 04 chỉ 05 phân vàng 24K. Buộc hộ ông Nguyễn Văn C bồi thường lỗi do hợp đồng vô hiệu là **19.383.000** đồng {cách tính [(61.320.000 đồng - 33.630.000 đồng):10] x 7}. Cụ thể: hộ

ông C bồi thường cho ông Đ **10.383.000** đồng và NLQ**89.000.000** đồng do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số: D 0363175 mang tên Nguyễn Văn C do UBND huyện N cấp vào ngày 18/10/1994.

Về chi phí định giá: Buộc ông Nguyễn Đ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C 750.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) chi phí 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:

Ông C phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Ông C phải chịu án phí về phần bồi thường tài sản trên đất và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là **7.676.333 đồng**(*Bảy triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi ba đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007957 ngày 30/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông C còn phải nộp **7.676.333 đồng**(*Bảy triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn ba trăm ba mươi ba đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đ phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nhưng được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008006 ngày 27/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông Đ còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

NLQ8 phải chịu 300.000 đồng(*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông C 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013083 ngày 25/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Ông Nguyễn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013082 ngày 25/4/2017 (do E nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký)

Ngô Thị Trang