TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 40/2023/DS-PT Ngày: 26-6-2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận 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 Trần Thị Dịu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Ông Hàng Lâm Viên

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hiển - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 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 41/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm: 1969;

Bà Võ Thị H, sinh năm: 1968;

Đại diện hợp pháp của ông C: Bà Võ Thị H, sinh năm: 1968 theo Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2022.

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

2. Bị đơn: Ông Lương Sơn H1, sinh nam: 1970;

Bà Phạm Thị U, sinh năm: 1973;

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm: 1990.

Đại diện hợp pháp của ông T: Bà Võ Thị H, sinh năm: 1968 theo Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2022.

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

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

(Các đương sự tham gia tố tụng đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị H, ông Nguyễn Hùng C và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (theo phía nguyên đơn) ông Nguyễn Hồng T thống nhất trình bày:

Năm 1993, Hợp tác xã (HTX) Gò Đền có giao khoán cho hộ gia đình bà diện tích 1.532m^2 thuộc thửa 661, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 288, tờ bản đồ số 30) toạ lạc thôn G, xã T. Thời điểm giao khoán, hộ gia đình bà gồm 03 nhân khẩu là: ông Nguyễn Hùng C (chồng), bà Võ Thị H (vợ) và Nguyễn Hùng T1 (con). Năm 1994, hộ gia đình bà đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất 661.

Sau khi nhận đất, gia đình canh tác đến đầu năm 2000 thì cho bà Lê Thị Hồng L ở thôn G, xã T thục với giá 500.000 đồng. Khi thục, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không lập giấy tờ gì, sau đó, năm nào bà không biết, bà L chuyển nhượng lại thửa 661 cho vợ chồng ông Lương Sơn H1.

Năm 2010, vợ chồng bà biết việc bà L chuyển nhượng thửa 661 cho ông H1 nên đến gặp vợ chồng ông H1 xin chuộc lại nhưng vợ chồng ông H1 không đồng ý và cho rằng đất này đã nhận chuyển nhượng từ bà L.

Ngày 14/5/2012, bà đến nhà ông H1 đồng ý chuyển nhượng lại thửa 661 với số tiền 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1. Do lúc này GCNQSDĐ thửa 661 đang thế chấp ở ngân hàng nên bà U (vợ ông H1) chở bà đến ngân hàng trả tiền để lấy GCNQSDĐ, sau đó hai bên làm giấy chuyển nhượng (viết tay) với giá 30.000.000 đồng, vợ chồng ông H1 đã giao đủ tiền và bà đã giao GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H1.

Hiện nay, bà L không có mặt tại địa phương đã đi định cư tại Mỹ, bà không biết địa chỉ, hơn nữa việc thuê ruộng giữa vợ chồng bà với bà L chỉ nói miệng, sau đó bà cũng đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H1 nên bà L không liên quan đến vụ kiện, đề nghị Toà án không đưa bà L tham gia tố tụng.

Nay, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc vợ chồng ông H1 trả lại diện tích 1.532m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.692m^2) thuộc thửa 661, tờ bản đồ 01 (nay là thửa 288, tờ bản đồ 30) tọa lạc thôn G, xã T, huyện N, vợ chồng bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H1 30.000.000 đồng.

Vợ chồng bà đồng ý với kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 07/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện N.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản 4.474.159 đồng bà đã tạm ứng thì đề nghị vợ chồng ông H1 trả lại.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng bà Phạm Thị U ông Lương Sơn H1 thống nhất trình bày:

Năm 2000, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng ruộng (có viết giấy tay) của bà Lê Thị Hồng L, trú tại thôn G, xã T, huyện N diện tích 1.532m^2 thuộc thửa 661, tờ bản đồ 01 xã T đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ năm 1994 cho ông Nguyễn Hùng C với số tiền 2.000.000 đồng.

Năm 2008, vợ chồng ông Nguyễn Hùng C bà Võ Thị H đến nhà đòi lại đất thì bà có đưa thêm 7.000.000 đồng tiền thuê ruộng. Vợ chồng bà canh tác cho đến năm 2012 thì bà H đến nhà đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng bà với giá 30.000.000 đồng, lúc này do GCNQSDĐ đang thế chấp ở ngân hàng nên bà chở bà H đến ngân hàng trả nợ để lấy GCNQSDĐ về, sau đó hai bên viết giấy

tay chuyển nhượng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền 30.000.000 đồng, còn bà H đã giao GCNQSDĐ cho vợ chồng giữ.

Hiện nay, bà L không có mặt tại địa phương và đã đi định cư tại Mỹ, bà không biết địa chỉ, hơn nữa việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với bà H, bà L không liên quan đến vụ kiện nên đề nghị Toà án không đưa bà L tham gia tố tụng.

Nay, vợ chồng ông C bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại diện tích 1.532m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.692m^2) thuộc thửa 661 tờ bản đồ 01 (nay là thửa 288 tờ bản đồ 30) tọa lạc thôn G, xã T và bà H đồng ý trả lại 30.000.000 đồng thì bà không đồng ý, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng bà Võ Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 14/5/2012) đối với diện tích 1.532m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.692m^2) thuộc thửa 661, tờ bản đồ 01 (nay là thửa 288, tờ bản đồ địa chính 30) tọa lạc thôn G, xã T đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Hùng C năm 1994.

- Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 14/5/2012) bị vô hiệu, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Vợ chồng bà đồng ý với kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày 07/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện N.

Tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa, ông H1 bà U trình bày bổ sung: Sau khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa 661 từ bà L thì năm 2008 bà H có đến gặp vợ chồng bà xin chuộc lại thửa 661 và vợ chồng bà đồng ý cho bà H chuộc lại với giá là 2.000.000 đồng, ngay sau khi bà H chuộc lại thì bà H đã cho vợ chồng ông thuê lại thửa ruộng này với giá là 7.000.000 đồng. Đến năm 2012, vợ chồng bà H chuyển nhượng lại thửa 661 cho vợ chồng bà với giá 30.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 106, 109, 121, 124, 127, 134 và

137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Lương Sơn H1 bà Phạm Thị U về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ruộng) lập ngày 14/5/2012 giữa bà Võ Thị H với vợ chồng ông Lương Sơn H1 vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Lương Sơn H1 bà Phạm Thị U phải có nghĩa vụ giao cho vợ chồng bà Võ Thị H ông Nguyễn Hùng C diện tích 1.532m^2 (nay có diện tích 1.692m^2) thuộc thửa 661 tờ bản đồ 01 (nay là thửa 288 tờ bản đồ địa chính 30) tọa lạc thôn G, xã T đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hùng C năm 1994.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C, bà Võ Thị H.

Ông Nguyễn Hùng C bà Võ Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Lương Sơn H1 bà Phạm Thị U 158.820.000 đồng. (trong đó 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 128.820.000 ồng tiền bồi thường).

Sau khi vợ chồng ông H1 nhận đủ tiền từ vợ chồng ông C thì phải có nghĩa vụ giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Hùng C cho vợ chồng ông C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/4/2023, bà Võ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 29/3/2023 của Toà án nhân dân huyện N. Nội dung kháng cáo:

- Đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm 03/2023/DS-ST ngày 29/3/2023 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Buộc vợ chồng ông Lương Sơn H1 phải trả lại diện tích đất 1.692m^2 thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 288, tờ bản đồ số 30) xã X cho gia

đình bà Võ Thị H.

- Buộc vợ chồng ông Lương Sơn H1 phải giao lại GCNQSDĐ số C 776497 ngày 12/5/1994 cho gia đình bà Võ Thị H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2023 (cấp phúc thẩm), bà H thay đổi nội dung kháng cáo, bà không đồng ý với giá trị quyền sử dụng đất là 170.000.000 đồng/01 sào như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị H không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo nhưng thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể: Bà H không đồng ý với kết quả định giá giá trị quyền sử dụng đất thửa 661, tờ bản đồ số 01 là 170.000.000 đồng/01 sào.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà H không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị H, nhận thấy:

Tại các biên bản lấy lời khai và phiên họp hòa giải (BL 53, 56a), bà H đều có ý kiến đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 07/12/2022 của Hội đồng định giá đối với giá trị quyền sử dụng thửa đất 611 là 170.000.000đ/01 sào. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà H không đưa ra được chứng

cứ chứng minh kết quả định giá tại cấp sơ thẩm không chính xác hoặc không phù hợp với giá trị thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa hôm nay, bà H không có yêu cầu định giá lại, cũng không cung cấp được giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất số 611, vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà H, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên, do bà H thuộc diện hộ nghèo nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 29/3/2023 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ: Các điều 106, 109, 121, 124, 127, 134 và 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 27, 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Lương Sơn H1 bà Phạm Thị U.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ruộng) lập ngày 14/5/2012 giữa bà Võ Thị H với vợ chồng ông Lương Sơn H1 vô hiệu.

Buộc ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U giao lại cho vợ chồng bà Võ Thị H ông Nguyễn Hùng C diện tích 1.692m^2 thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ 01 (nay là thửa đất số 288, tờ bản đồ số 30) tọa lạc thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 776497 ngày 12/5/1994 cho ông Nguyễn Hùng C.

Buộc ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 776497 cấp ngày 12/5/1994 đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ 01 nay là thửa đất số 288, tờ bản đồ số 30 xã T, huyện N cho ông Nguyễn Hùng C, bà Võ Thị H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U đối với nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C, bà Võ Thị H.

Ông Nguyễn Hùng C, bà Võ Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U số tiền 158.820.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U phải hoàn trả cho bà Võ Thị H 2.237.000 đồng *(Hai triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn đồng)* chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

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 chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Hùng C, bà Võ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Sơn H1, bà Phạm Thị U phải chịu 6.741.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0007089 ngày 26/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông H1, bà U còn phải nộp 6.441.000 đồng *(Sáu triệu bốn trăm bốn mươi mốt ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007279 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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 26/6/2023).

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 16/01/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận *chi nhánh N)*

Nơi nhận:
- Đương sự (5);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Dịu