

Bản án số: 10/2019/DS-PT

Ngày 02/4/2019

V/v: “*Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; Đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất*”.

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hưng Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thành

Bà Nguyễn Thị Luyến

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02/4/2019 tại trụ sở TAND tỉnh Ninh Thuận xét xử công khai theo thủ tục phúc thẩm vụ án thụ lý số: 03/2019/TLPT-DS ngày 04/01/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện N, Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Phan Nhật T, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, Ninh Thuận.

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

1, Anh Phạm Hồng Q, sinh năm: 1979 (có mặt)

2, Chị Phạm Thị HB, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

3, Chị Phạm Thị Hồng C, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

4, Bà Lê Thị S, sinh năm: 1953 (có mặt).

Anh Q, chị HB, chị C ủy quyền cho ông Phạm Văn B, sinh năm: 1958 và bà Lê Thị Sen, sinh năm: 1953 tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 14-9-2018 (có mặt).

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

- Bà Trương Thị Kim L - sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người kháng cáo: Phan Nhật T, sinh năm: 1964 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Phạm Văn B, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của ông B là ông Phạm Tấn Sĩ D, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Lê Thị S thống nhất trình bày: Hộ gia đình ông B có 5 nhân khẩu gồm có: ông Phạm Văn B, sinh năm: 1958, Lê Thị Sen, sinh năm: 1953, Phạm Hồng Q, sinh năm: 1979, Phạm Thị HB, sinh năm: 1987, Phạm Thị Hồng C, sinh năm: 1989; năm 1994 được cấp khoảng 1.740m² đất, thuộc thửa 301; tờ bản đồ số 11 xã T vào năm 1994, gia đình ông canh tác đến năm 1996 sang nhượng cho ông Phan Nhật T thời hạn sang nhượng 20 năm từ năm 1996 đến năm 2016 với giá 9.000.000 đồng, có làm hợp đồng viết tay vào ngày 03-7-1996.

Vào năm bao nhiêu ông B, bà S không nhớ, khi ông T, bà L đang thuê đất đã tự ý bỏ một phần diện tích thuộc thửa đất số 301 tờ bản đồ địa chính số 11 xã T có chiều dài khoảng 26m, chiều rộng khoảng hơn 3m để làm đường đi chung, ông B, bà S biết nhưng không khiếu nại gì và đồng ý với việc mở con đường đi chung. Sau khi trừ diện tích có đường đi thì diện tích thửa đất số 301 tờ bản đồ địa chính số 11 xã T chỉ còn lại 1581m² theo kết quả đo đạc thực tế tại trích lục bản đồ địa chính ngày 29/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N. Nay thời gian sang nhượng đã hết, ông B yêu cầu ông T trả lại diện tích đất trên cho gia đình ông.

-Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phan Nhật T, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Trương Thị Kim L thống nhất trình bày: Ngày 03-7-1996 vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S và con là Phạm Hồng Q sang nhượng cho vợ chồng ông T 1.740m² đất, giá tiền 9.000.000đồng có làm hợp đồng viết tay vào ngày 03-7-1996 do ông Võ Văn K viết hộ, hợp đồng lập thành 2 bản mỗi bên giữ 01 bản và bên ông B giao đất cho vợ chồng ông canh tác từ đó đến nay. Nay ông B yêu cầu trả lại đất thì ông không đồng ý vì ông B đã sang nhượng cho ông vĩnh viễn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N quyết định:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 146; Điều 693; 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; Nghị quyết 326/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí Tòa án,

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn B về yêu cầu công nhận "hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" giữa ông và ông T.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Nhật T về yêu cầu ông Phạm Văn B tiếp tục thực hiện "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông và ông B.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của hộ ông Phạm Văn B đối với hộ ông Phan Nhật T về tranh chấp: "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Tuyên bố: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn hộ ông Phạm Văn B với bị đơn hộ ông Phan Nhật T lập năm 1996 vô hiệu.

Buộc hộ ông Phan Nhật T phải giao trả cho hộ ông Phạm Văn B 1.581m² đất theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29-8-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - chi nhánh huyện N.

Buộc hộ ông Phạm Văn B phải hoàn trả cho hộ ông Phan Nhật T 9.000.000 đồng tiền sang nhượng 1.740m² đất vào năm 1996.

Buộc hộ ông Phạm Văn B bồi thường lỗi hợp đồng vô hiệu cho hộ ông ông Phan Nhật T là 27.804.000 đồng; cách tính: [(48.720.000đ (giá trị 1.740m² đất sang nhượng tại thời điểm hiện nay) - 9.000.000đ (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1996) : 10] x 7} và bồi thường thành quả lao động trên đất cho hộ ông Phan Nhật T gồm: Táo 75 gốc trị giá 9.750.000đ; giàn Táo diện tích 1.581m² trị giá 23.047.818đ; giếng nước: trị giá 3.038.750đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng khác.

Không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, ngày 23/11/2018 bị đơn ông Phan Nhật T làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung, ông yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/1996 giữa ông với gia đình ông Phạm Văn B. T hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu Tòa án xác định trị giá đất đang tranh chấp theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận thỏa thuận của họ.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy nội dung thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái pháp luật. Căn cứ khoản 2 điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số [32/2018/DS-ST ngày 12/11/2018](#) của Tòa án nhân dân huyện N theo hướng công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 23/11/2018 của bị đơn ông Phan Nhật T làm trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, ông Phạm Văn B là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Phan Nhật T là người kháng cáo không bổ sung, thay đổi, rút đơn kháng cáo. Tuy nhiên giữa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án toàn bộ vụ án, nội dung thỏa thuận như sau:

Ông Phan Nhật T, bà Trương Thị Kim L đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo giấy sang nhượng đất ngày 03/01/1996 giữa ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S, ông Phạm Hồng Q với ông Phan Nhật T.

Ông Phan Nhật T, bà Trương Thị Kim L đồng ý giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 11 xã T diện tích 1581m² theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29-8-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh N cho ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S, Anh Phạm Hồng Q, chị Phạm Thị Hồng C, chị Phạm Thị HB.

Ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S, Anh Phạm Hồng Q, chị Phạm Thị Hồng C, chị Phạm Thị HB được quyền sử dụng thửa đất số 301, tờ bản đồ số 11 xã T diện tích 1581m² theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29-8-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh N và được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: 75 gốc táo trị giá 9.750.000đ; giàn Táo diện tích 1.581m² trị giá 23.047.818đ; giếng nước: trị giá 3.038.750đ.

Ông B, bà S, chị HB, chị C, anh Q có trách nhiệm L đới thanh toán cho ông Phan Nhật T, bà Trương Thị Kim L số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Về chi phí định giá và án phí, ông Phạm Văn B đồng ý chịu toàn bộ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Sự thỏa thuận của các đương sự trong vụ án là tự nguyện không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

[3] Về chi phí định giá: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn B đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc và định giá số tiền 3.077.826đ. Ông B đã nộp đủ tiền chi phí đo đạc và định giá tài sản.

[4] Về án phí sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn B đồng ý chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của mình là 300.000đ và chịu 5.000.000đ án phí có giá ngạch đối với số tiền 100.000.000đ phải thanh toán cho vợ chồng ông Phan Nhật T, bà Trương Thị Kim L. Tổng cộng ông B phải chịu 5.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền 1.250.000đ ông B đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0013179 ngày 14-07-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Ông Phạm Văn B còn phải nộp 4.050.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án dân sự sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho hộ ông T 300.000đ tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017889 ngày 23/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N.

* Căn cứ vào Điều 300, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự Khoản 1 Điều 29, Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử:

Công nhận thỏa thuận của nguyên đơn ông Phạm Văn B, bị đơn ông Phan Nhật T, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Lê Thị S, bà Trương Thị Kim L và những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan về phía nguyên đơn gồm: anh Phạm Hồng Q, chị Phạm Thị Hồng C, chị Phạm Thị HB (do ông B, bà S đại diện theo ủy quyền) tại phiên tòa phúc thẩm.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 03/01/1996 giữa ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S, anh Phạm Hồng Q với vợ chồng ông Phan Nhật T.

Ông Phan Nhật T, bà Trương Thị Kim L giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 11 xã T có diện tích 1.581m² theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29-8-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh N cho ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S, Anh Phạm Hồng Q, chị Phạm Thị Hồng C, chị Phạm Thị HB.

Ông Phạm Văn B, bà Lê Thị S, Anh Phạm Hồng Q, chị Phạm Thị Hồng C, chị Phạm Thị HB được quyền sử dụng thửa đất số 301, tờ bản đồ số 11 xã T diện tích 1581m² theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29-8-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận chi nhánh N và được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất này gồm: 75 gốc táo trị giá 9.750.000đ; giàn Táo diện tích 1.581m² trị giá 23.047.818đ; giếng nước: trị giá 3.038.750đ.

Ông B, bà S, chị HB, chị C, anh Q có trách nhiệm L đới thanh toán cho ông Phan Nhật T và bà Trương Thị Kim L số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Về chi phí định giá: Ông Phạm Văn B đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc và định giá số tiền 3.077.826đ. Ông B đã nộp đủ tiền chi phí đo đạc và định giá tài sản.

* Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Văn B phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không có giá ngạch và chịu 5.000.000đ án phí có giá ngạch đối với số tiền 100.000.000đ phải thanh toán cho ông T, bà L. Tổng cộng ông B phải chịu 5.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền 1.250.000đ ông B đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0013179 ngày 14/07/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Ông Phạm Văn B còn phải nộp 4.050.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Nhật T, bà Trương Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Nhật T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho hộ ông T 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

tạm ứng án phí số 0017889 ngày 23/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Lê Hưng Dũng