

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 69/2024/DS-PT

Ngày: 17 - 9 - 2024

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất; Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Hủy giấy chứng nhận 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 Hội thẩm nhân dân: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Vân Nha - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

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

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 35/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm C - sinh năm: 1933 (Có đơn xét xử vắng mặt);

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

2. Bị đơn: Bà Thạch Thị T – sinh năm: 1963 (Có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1991 (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Quảng Khoa T1 – Luật sư Công ty L (Có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường D, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Thị Đ, sinh năm 1940 (Có đơn xét xử vắng mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trương Hồng P, sinh năm 1997 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Lâm Thị S (S4), sinh năm 1966 (Vắng mặt);

3.3. Bà Lâm Thị X, sinh năm 1966 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.4. Bà Lâm Thị S1, sinh năm 1970 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.5. Bà Lâm Thị S2, sinh năm 1973 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.6. Ông Lâm N, sinh năm 1975 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.7. Ông Lâm Văn T2, sinh năm 1980 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.8. Bà Lâm Thị T3, sinh năm 1984 (Có đơn xét xử vắng mặt);

3.9. Ông Đồng Tài T4, sinh năm 1957 (Có mặt);

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

3.10. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô K – Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bạch Thị Như T5 – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N.

Người kháng cáo: bà Thạch Thị T, ông Đồng Tài T4, bà Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ông Lâm C đang tranh chấp với bà Thạch Thị T do Hợp tác xã Chất Thường cấp năm 1992 cho hộ gia đình ông Lâm C, do ông Lâm C đại diện hộ gia đình. Thời điểm năm 1992, bà Lâm Thị S (Sùng) đã tách khỏi hội của

ông Lâm C nhưng chưa được nhà nước cấp hộ khẩu mới, do đó không được Hợp tác xã giao đất để canh tác. Thời điểm cấp phát đất năm 1992 không có tên bà S trong hộ gia đình ông C.

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 9, diện tích 938m² thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Diện tích đất có vị trí tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 21, Nam giáp đường liên xã, Đông giáp đường hẻm nhỏ, Tây giáp thửa đất số 22.

Đất hộ ông C đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ vào ngày 29/3/2022, Sổ T10 cấp đổi GCNQSDĐ số CK 0509230 ngày 14/9/2017 đứng tên hộ Lâm Cội.

Quá trình sử dụng đất hợp tác xã Chất Thường cấp đất năm 1992 cho gia đình ông Lâm C. Từ năm 1992, ông C cho con gái ruột là bà Lâm Thị S mượn để canh tác thửa đất số 23, tờ bản đồ địa chính số 9, diện tích 838m² thôn C, xã P, huyện N. Sau đó bà S cho bà Thạch Thị T thuê, thời hạn thuê là 15 năm giá 2,5 chỉ vàng y, đến năm 2007 hết thời hạn thuê. Việc cho thuê đất hai bên không làm giấy tờ gì cả. Việc cho thuê chỉ bằng lời nói vì cùng người trong làng C, xã P, huyện N. Vào năm 2006, ông Lâm C đến gặp bà Thạch Thị T để đòi lại đất vì sắp hết thời hạn cho thuê, nhưng bà T không đồng ý trả, lý do bà T nói rằng do ruộng lúa trũng nước, làm bị thua lỗ, nên xin làm thêm lại vài năm nữa; vì tình cảm ông C tiếp tục cho bà T làm thêm vài năm, bà T tiếp tục làm ruộng đã thuê từ năm 2006 cho đến tháng 8-2020. Đến tháng 8-2020, bà Thạch Thị T đổ đất nền trên thửa đất số 23, tờ bản đồ địa chính số 9, có diện tích 838m² thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; Gia đình ông C thấy vậy báo chính quyền địa phương ngăn chặn không cho bà T đổ đất xây nhà. Bà T đã bị chính quyền ngăn chặn không cho đổ đất xây nhà. Bà T chỉ đổ đất được một phần nhỏ thì bị gia đình ông C và chính quyền ngăn chặn. Hiện nay trên đất trống, không có nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng. Đất vẫn còn nguyên trạng trũng nước. Thực tế đất đang tranh chấp hiện nay không ai sử dụng, bởi vì ông C đã yêu cầu chính quyền địa phương ngăn chặn không cho bà T sử dụng. Đất tranh chấp do ông Lâm C trực tiếp kê khai, đăng ký. Thửa đất số 23, tờ bản đồ địa chính số 9, có diện tích 838m² thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận trước đây có biến động do làm đường liên xã P đi P. Đất sử dụng ổn định.

Ông Lâm C yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Thạch Thị T phải trả lại thửa đất số 23, tờ bản đồ địa chính số 9, có diện tích 838m² thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho hộ ông Lâm C và trả lại hiện trạng đất ban đầu. Không yêu cầu giải quyết phần đất đã thu hồi. Ông C không cung cấp được giá đất chuyển nhượng thực tế tại địa phương.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Thạch Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Bá Trung Á trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bà T mua lại của bà Lâm Thị S3 vào ngày 04-10-1993, bà S4 là con ruột ông C (Lâm Thị S4, Lâm Thị S là 01 người); Hai bên có lập thành văn bản “Giấy sang nhượng đất KTGD”, có chữ ký của bên sang nhượng là bà Lâm Thị S4.

Thửa đất đang tranh chấp bà T không biết thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu ở thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Diện tích đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp sân lúa bà Đ1 Lưu Xuân T6; Phía Tây giáp nhà đất ông Đảng Quốc G; Phía Nam giáp đường đi; Phía Bắc nhà dân.

Quá trình sử dụng đất: Vợ chồng bà T, ông Đồng Tài T4 sử dụng liên tục từ năm 1993 cho đến nay, đất trồng lúa, năm 2002 nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường đi. Quá trình sử dụng đất vào khoảng năm 1998 vợ chồng bà T đổ đất để nâng cao mặt nền, do đất này là đất ruộng trũng nước, mua khoảng 50 chục xe đất (xe máy cày), giá mỗi xe máy cày 50.000đ/01 xe, đến năm 2020 vợ chồng bà T tiếp tục đổ 150 xe đất (xe máy cày), giá 300.000đ/01 xe. Việc đổ đất chỉ giao dịch bằng lời nói với người đổ đất, không có lập văn bản. Năm 2020 khi vợ chồng bà T đang đổ đất thì gia đình ông Lâm C ngăn cản không cho đổ đất để xây nhà. Diện tích đất đổ nền mới chỉ được 1/3 diện tích thửa đất.

Hiện nay trên đất trống, không có nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng. Đất vẫn còn nguyên trạng trũng nước. Thực tế đất đang tranh chấp hiện nay không ai sử dụng, do có tranh chấp giữa hộ ông Lâm C với vợ chồng bà T, ông T4. Đất tranh chấp bà T chưa đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Đất này hiện nay vợ chồng bà T chưa có sổ đỏ, nhưng hộ ông Lâm C đã có sổ đỏ.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Lâm C, bà T, ông Á có ý kiến như sau: Không đồng ý trả lại thửa đất cho ông Lâm C, bởi vì đất này bà Lâm Thị S3 (con ông Lâm C) đã sang nhượng cho bà Thạch Thị T từ ngày 04-10- 1993 diện tích 600m², hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất KTGD”; bà Lâm Thị S3 đã nhận đủ 02 (hai) chỉ vàng y. Sau đó cũng trong năm 1993, mẹ ruột bà Lâm Thị S3 tên thường gọi là bà Đ hiện vẫn còn sống, già yếu trên 80 tuổi có tiếp tục sang nhượng thêm 200m² trị giá 0,5 (không phải năm) phân vàng y, tổng cộng bà T mua 800m² đất, trị giá 2,5 chỉ vàng y. Vợ chồng bà T, ông T4 sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến nay. Trong giấy sang nhượng đất ngày 04-10-1993 bà S3 có ghi rõ nội dung “Nếu như có chỉ thị cấp phát lại hoán đổi đất KTGD khác thì Thị T vẫn được canh tác trước đất hoán đổi đó”, nghĩa là trường hợp nhà nước có hoán đổi đất thì bà Thị T được canh tác ở đất hoán đổi ở vị trí mới; trường hợp không hoán đổi đất thì bà Thị T được canh tác tại đất đã sang nhượng ngày 04-10-1993 của bà Lâm Thị S3. Bà T khẳng định không thuê đất của ông Lâm C. Nếu ông C cho rằng bà T thuê đất thời hạn 15 năm hết hạn thì ông C phải chứng minh bằng văn bản. Bà T, ông Á yêu cầu: Tòa án công nhận “Giấy sang nhượng đất KTGD” ký ngày 04-10-1993 giữa bà Lâm Thị S4

với vợ chồng bà Thạch Thị T7, ông Đồng Tài T4 là hợp pháp. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số CK 509230, số vào sổ cấp GCN: CS 01625 do Sở T10 cấp ngày 14/8/2017 cho hộ ông Lâm C, với lý do việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai đối tượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Đ, bà Lâm Thị S, bà Lâm Thị X, bà Lâm Thị S1, bà Lâm Thị S2, ông Lâm N, ông Lâm Văn T2, bà Lâm Thị T3 ủy quyền cho ông Phạm Bình P1 trình bày thống nhất như ý kiến của nguyên đơn ông Lâm C;

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đồng Tài T4 thống nhất với yêu cầu của bà Thạch Thị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3, 9 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1; Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 271; 273 và 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Các điều 15, 118, 131, 137, 146 của Bộ luật dân sự 1995; Các điều 131, 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm đ khoản 1 Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm C và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Bình P1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị Đ, bà Lâm Thị X, bà Lâm Thị S1, bà Lâm Thị S2, ông Lâm N, ông Lâm Văn T2, bà Lâm Thị T3 đối với bị đơn bà Thạch Thị T (T) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Tài T4.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị T yêu cầu công nhận giấy sang nhượng KTGD ngày 04-10-1993 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lâm C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo theo "Giấy sang nhượng đất KTGD" lập ngày 04/10/1993 giữa bà Lâm Thị S, bà Thị Đ với bà Thạch Thị T.

Buộc vợ chồng bà Thạch Thị T (T), ông Đồng T8 Thường phải giao lại cho hộ ông Lâm C quyền sử dụng đất diện tích 838m² thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 09, xã P, huyện N tọa lạc tại thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (Có trích lục bản đồ địa chính thửa đất kèm theo).

Bà Lâm Thị S4, bà Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Thạch Thị T (T) 2,5 chỉ vàng y và giá trị đất san lấp với số tiền 20.405.000đ. Đồng thời bồi thường thiệt hại số tiền 13.779.000đ,

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/3/2024, bà Thạch Thị T (bị đơn) và ông Đồng Tài T4 (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị T để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại “Giấy sang nhượng đất KTGD” ngày 04/10/1993 có hiệu lực pháp luật; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T10 cấp cho hộ ông Lâm C vào ngày 14/9/2017;

Ngày 14/3/2024, bà Thị Đ (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng giữ nguyên phần bản án liên quan đến việc bà T phải trả lại đất cho hộ ông Lâm C và hủy bỏ phần bản án liên quan đến hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

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

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 04/10/1993, hình thức chưa đúng theo quy định của pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng đất trước ngày 15/10/1993 nên vi phạm điều cấm của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng nhận đất, sử dụng nhưng không trồng cây lâu năm hoặc xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất nên cũng không đủ căn cứ để công nhận hợp đồng.

- Bản án sơ thẩm áp dụng giá nhà nước quy định để giải quyết vụ án là không đảm bảo quyền lợi của các bên. Giai đoạn phúc thẩm, xác định được giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo giá đất thị trường, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên phải hoàn trả cho nhau những tài sản đã nhận, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu mỗi bên phải chịu ½. Cụ thể như sau:

+ Bên nhận chuyển nhượng trả lại cho bên chuyển nhượng diện tích 838m². Bà Lâm Thị S3 phải trả lại cho bên nhận chuyển nhượng 2,5 chỉ vàng. Bên chuyển nhượng phải bồi thường thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng 206.408.000đ và tiền đồ đất nâng nền là 20.405.000đ.

Do đó, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Bác kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thị Đỏ.

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] Thủ tục tố tụng

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hợp lệ nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết.

[1.2] Phiên tòa được mở lần thứ hai. Đại diện hợp pháp của những người kháng cáo có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án; Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu phản tố.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Thạch Thị T và ông Đồng Tài T4 xác định nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 04/10/1993, vì vợ chồng ông T4, bà T đã nhận đất canh tác hơn 30 năm. Trong thời gian đã chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông Lâm C, bà Thị Đ kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CK 509230 ngày 11/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T10 cấp cho hộ ông Lâm C thửa đất số 23 tờ bản đồ số 09 diện tích 838m² đất trồng lúa tại thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

[2.2] Người đại diện hợp pháp của bà Thị Đ cho rằng giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 04/10/1993 không phải dấu lấn tay và chữ ký của bà Thị Đ cũng như bà Lâm Thị S (Sững) nên hết thời hạn “thực đất” thì vợ chồng ông Đồng Tài T4, bà Thạch Thị T phải trả lại đất.

[2.3] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận thừa nguyên đơn giao cho bị đơn sử dụng từ trước ngày 15/10/1993 đến nay là thửa đất số 23 tờ bản đồ số 09 diện tích 838m² tại thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận trên thửa đất không có cây trồng, nhà ở hoặc vật kiến trúc. Một phần diện tích đất đã bị nhà nước thu hồi, bồi thường cho bị đơn nhưng nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu hoàn trả giá trị. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhận của bị đơn tổng cộng hai lần là: 2,5 chỉ vàng; đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[3] Xét nội dung kháng cáo

[3.1] Bị đơn bà Thạch Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đồng Tài T4 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T10 cấp cho hộ ông Lâm C là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, bởi vì:

[3.1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng hoặc chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trên đất không có cây lâu năm hoặc công trình vật kiến trúc. Bên cạnh đó thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/1993, Pháp luật về đất đai cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 1987; Mục 2 tiểu mục 2.2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cả về nội dung lẫn hình thức.

[3.1.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T10 cấp cho hộ ông Lâm C đúng đối tượng, đúng nguồn gốc đất (đất giao khoán cho hộ gia đình ông Lâm C) thuộc trường hợp cấp đổi. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đăng ký, không kê khai, chưa hoàn tất hình thức nên cơ quan quản lý nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Lâm C lần đầu vào ngày 20/02/2002 và cấp đổi ngày 11/9/2017, là hợp pháp.

[3.2] Nguyên đơn ông Lâm C không kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị Đ (vợ ông Lâm C) kháng cáo không đồng ý hoàn trả, thường thiệt hại cũng như tiền đồ đất nâng nền trên một phần diện tích đất chuyển nhượng cũng không được Tòa án chấp nhận, bởi vì: Giấy sang nhượng đất KTGD ngày 04-10-1993, nội dung: *“Lâm Thị Sững chuyển nhượng đất kinh tế gia đình cho Thạch Thị T 600m² giá 02 chỉ vàng y. Phân ghi chủ bằng màu mực khác ghi mẹ cô Lâm Thị S4 bán thêm D-T 200m² với số vàng là 5 phân tổng cộng D là 800m²”*. Từ giai đoạn xét xử sơ thẩm đến phúc thẩm, bà Thị Đ cũng như bà Lâm Thị S (Sững) không có yêu cầu giám định chữ ký nên xem như mặc nhiên thừa nhận giấy sang nhượng đất; Bà Lâm Thị S (S) là thành viên hộ gia đình ông Lâm C được cấp chung quyền sử dụng đất nên ông Lâm C cho rằng cho bà S4 mượn đất canh tác và tự ý thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất nên ông C đòi lại đất là không có căn cứ. Bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng hơn 30 năm nên khoảng thời gian sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng tiệm cận với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Một phần diện tích đất bên nhận chuyển nhượng đã được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất nhưng bên chuyển nhượng không phản đối cũng như không tranh chấp.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng đường lối, đúng quy định của pháp luật nội dung. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không cho các đương sự thỏa thuận về giá; Không tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận về phương thức giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu dẫn đến áp dụng khung giá nhà nước để giải quyết vụ án là không đảm bảo quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giai đoạn xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân xã N1 có đất tranh chấp cung cấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường nên Tòa án cấp phúc thẩm thành lập hội đồng định giá lại, khắc phục sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên làm cho hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng, cần phải xác định bên chuyển nhượng phải chịu 6 phần lỗi và bên nhận chuyển nhượng chịu 4 phần lỗi vì bên nhận chuyển nhượng đã có thời gian sử dụng đất hơn 30 năm, giữ gìn và tôn tạo đất. Phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm phân chia nghĩa vụ của bà Thị Đ, bà Lâm Thị S (bên chuyển nhượng) để buộc thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng là đúng nhưng phần quyết định của bản án lại tuyên buộc chung nghĩa vụ, không phân chia phần là sai. Trong giao dịch về quyền sử dụng đất các bên dùng vàng làm phương tiện thanh toán là trái với quy định tại Điều 19 khoản 4 của Nghị định số: 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định thiệt hại và lỗi của mỗi bên làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất 838m² theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là: 429.894.000đ (513.000đ/m²). Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 15.937.500đ. Do đó, thiệt hại được xác định là: 413.956.500đ. Bên chuyển nhượng đất chịu 6 phần lỗi nên phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng 248.373.900đ. Phân chia nghĩa vụ như sau:

- Bà Lâm Thị S (Sững) có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Thạch Thị T, ông Đồng T8 Thường 12.750.000đ (tương đương 02 chỉ vàng loại 99,99%) và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà T, ông T4 số tiền 186.280.425đ. (bà S chuyển nhượng 600m²), tổng số tiền là: 199.030.425đ.

- Vợ chồng bà Thị Đ, ông Lâm C có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng bà Thạch Thị T, ông Đồng T8 Thường 3.187.500đ (tương đương 0,5 chỉ vàng loại 99,99%) và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà T, ông T4 số tiền 62.093.475đ (bà Đ chuyển nhượng 200m²); Vợ chồng bà Thị Đ, ông Lâm C có nghĩa vụ hoàn trả tiền san lấp đất cho vợ chồng bà Thạch Thị T, ông Đồng Tài T4 là: 20.405.000đ, tổng số tiền là: 85.685.975đ.

- Vợ chồng bà Thạch Thị T, ông Đồng Tài T4 có nghĩa vụ giao trả thửa đất số 23, tờ bản đồ số 09 diện tích 838m² thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho hộ gia đình ông Lâm C.

Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm.

[4] Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí

[4.1] Vợ chồng bà Thị Đ, ông Lâm C; vợ chồng bà Thạch Thị T, ông Đồng Tài T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm cũng như án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lâm Thị S4 (Sáng) phải chịu 9.951.521đ án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Chi phí tố tụng giai đoạn xét xử sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ. Chi phí tố tụng giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 148 khoản 2, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Các điều 15, 118, 131, 137, 146 của Bộ luật dân sự 1995; Các điều 131, 357, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điểm đ khoản 1 Điều 12, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đồng Tài T4; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thị Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất KTGD” được lập ngày 04/10/1993 bị vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất KTGD” được lập ngày 04/10/1993; Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CK 509230 ngày 11/9/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T10 cấp cho hộ ông Lâm C thửa đất số 23. tờ bản đồ số 09, diện tích 838m² đất trồng lúa tại thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2.1. Buộc vợ chồng bà Thạch Thị T (bà Thị T), ông Đồng Tài T4 là người đang quản lý, sử dụng thửa đất có nghĩa vụ phải giao trả cho hộ ông Lâm C diện tích 838m² thuộc thửa đất 23, tờ bản đồ số 09, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận tọa lạc tại thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, (Có trích lục bản đồ địa chính thửa đất kèm theo). Hộ gia đình ông Lâm C do ông Lâm C đại diện, gồm các thành viên: Ông Lâm C, bà Thị Đ, bà Lâm Thị S (Lâm Thị S4), bà Lâm Thị X, bà Lâm Thị S1, bà Lâm Thị S2, ông Lâm N, ông Lâm Văn T9, bà Lâm Thị T3. Hộ gia đình ông Lâm C được sở hữu phần đất nâng nền đang tồn tại trên thửa đất.

2.2. Bà Lâm Thị S (Lâm Thị S4) có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho cho vợ chồng ông Đồng Tài T4, bà Thạch Thị T tổng số tiền: 199.030.425đ (*Một trăm chín mươi chín triệu không trăm ba mươi nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng*).

2.3. Vợ chồng ông Lâm C, bà Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho cho vợ chồng ông Đồng Tài T4, bà Thạch Thị T tổng số tiền: 85.685.975đ. (*Tám mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng*).

3. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí giai đoạn sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3.2. Chi phí giai đoạn phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí: Miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho nguyên đơn, bị đơn vì thuộc đối tượng người cao tuổi. Bà Lâm Thị S (Lâm Thị S4) phải chịu án phí sơ thẩm 9.951.521đ (*Chín triệu chín trăm năm mươi một nghìn năm trăm hai mươi một đồng*).

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên

