

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 11/2018/DS-PT

Ngày 06-4-2018

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại
tài sản là quyền sử dụng đất; Đòi
lại tiền bồi thường khi nhà nước thu
hồi 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: Bà **Ngô Thị Trang**

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Được

Ông Hàng Lâm Viên

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Quang Trung** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên toà:

Ông Nguyễn Văn Thắng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và 06 tháng 4 năm 2018 tại Phòng xét xử số 01, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Đòi lại tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông **Võ M** – sinh năm 1961; Vắng mặt.

- Bà **Hồ Thị Thanh N** – sinh năm 1965; Vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Hồng D** – sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2016.

2. *Bị đơn:* Ông **Phan Ngọc Đ** – sinh năm 1955. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 30/3/2018.

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

- Ông **Phan Ngọc H** – sinh năm 1957; Có mặt.

- Bà **Trương Thị H** – sinh năm 1964. Có mặt.

Bà Trương Thị H ủy quyền cho ông Phan Ngọc H tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 21/11/2016.

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc H: Ông **Trần Đăng K** – Luật sư Văn phòng luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận. Có mặt.*

4. *Người kháng cáo:* Ông **Phan Ngọc H** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* **Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày:

Năm 1993 hộ gia đình ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N (còn tên gọi khác là Hồ Thị N1) có 02 người gồm ông M và bà N được Nhà nước giao khoán diện tích 1.000m² theo bản đồ 299 là thửa số 300 tờ bản đồ số 01; Nay là thửa số 338, tờ bản đồ địa chính số 06, diện tích 1.052m² tọa lạc tại thôn T, xã P. Sau khi nhận khoán xong ông M, bà N canh tác đến năm 1996 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên bà N có cho ông Phan Ngọc Đ thuê đất thời hạn 20 năm với giá 9 chỉ 5 phân vàng y (vàng 24k) nhưng ông Đ ghi trong giấy là 10 chỉ 5 phân vàng y. Ông M bà N thừa nhận hai bên có làm “Giấy sang nhượng đất trồng nho” viết tay ngày 06/3/1996. Giấy này do ông Đ viết và giao cho bà N giữ 01 bản từ năm 1996 và bà N đã nộp giấy này cho Tòa án.

Ông Đ đã nhận đất và giao cho ông Phan Ngọc H canh tác cho đến năm 2013 thì vợ chồng ông M, bà N cho rằng đã hết thời hạn thuê đất nên đến nhà ông Đ đòi lại đất thì ông Đ trả lời nhận sang giùm cho ông H; Khi vợ chồng ông, bà đến nhà ông H đòi lại đất ông H không đồng ý trả nên vợ chồng ông M, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại đất. Vào năm 2000, Nhà nước có mở đường (đường 708) đã thu hồi 378 m² và ông H là người nhận tiền bồi thường nên ông bà ông M, bà N yêu cầu ông H phải hoàn trả số tiền này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Ngọc Đ trình bày:
Năm 1996 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên vợ chồng ông M, bà N (còn gọi là N1) nói với ông rằng: “Có ai mua đất chỉ người bán giùm”. Lúc đó ông có nói: “Nếu mày có bán thì tao về hỏi ông anh tao có mua không”. Sau đó ông gặp ông H nói lại sự việc sang nhượng đất của vợ chồng ông M, bà N. Ông H muốn mua nên ông H nói với ông hỏi ông M, bà N bán với giá bao nhiêu. Khi ông hỏi thì vợ chồng ông M, bà N bán với giá 10 chỉ 5 phân vàng y. Ông H đồng

ý mua nên ông H giao 10 chỉ 5 phân vàng cho ông để mua 1.000 m² đất của vợ chồng ông M, bà N.

Khi sang nhượng vợ chồng ông M, bà N có nhờ ông viết Giấy sang nhượng đất trồng nho ngày 06/3/1996 có nội dung: sang nhượng diện tích 1.000m² với giá 10 chỉ 5 phân vàng y (vàng 24k), thời hạn 20 năm, chính là thửa đất số 300 tờ bản đồ số 01, nay là thửa số 338, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.052m² tại thôn T, xã P. Lúc viết giấy này chỉ có mặt vợ chồng ông M, bà N không có mặt ông H. Giấy viết tay lập thành 02 bản, bên vợ chồng ông M, bà N giữ 01 bản; 01 bản ông giao lại cho ông H.

Khi viết xong ông là người trực tiếp giao 10 chỉ 5 phân vàng y cho vợ chồng ông M, bà N nhận và ông xác nhận là ông giao 10 chỉ 5 phân vàng y chứ không phải 9 chỉ 5 phân như vợ chồng ông M, bà N khai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phan Ngọc H, cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H trình bày:

Năm 1996, vợ chồng ông M, bà N (tên bí danh là N1), có nói với ông Phan Ngọc Đ muốn sang nhượng diện tích đất trên với giá 10 chỉ 5 phân vàng y, thời hạn 20 năm (hết thời hạn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông muốn mua nên ông nói ông Đ hỏi ông M bà N chuyển nhượng với giá bao nhiêu. Ông Đ nói lại với ông là chuyển nhượng với giá 10 chỉ 5 phân vàng y, ông đồng ý. Sau đó, ông giao 10 chỉ 5 phân vàng cho ông Đ để ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng với vợ chồng ông M bà N giùm ông. Khi giao dịch xong, ông Đ có giao cho ông 01 hợp đồng viết tay lập ngày 06/3/1996 có chữ ký của bà N và ông đã nhận diện tích đất trên canh tác từ năm 1996 cho đến nay, hiện nay ông đang trồng táo và ông không đồng ý trả lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông M, bà N. Ông yêu cầu vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông mà hai bên đã xác lập năm 1996. Ông thừa nhận khoảng năm 2000, Nhà nước có mở đường (tỉnh lộ 708) đi ngang qua thửa đất của ông nhận sang nhượng của vợ chồng ông M, bà N. Khi giải tỏa đền bù hộ ông có nhận tiền bồi thường khoảng 2.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự số 26/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng: Điều 146, Điều 707, Điều 709, Điều 712, Điều 713, Điều 715 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 2 Điều 228, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; 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; Nghị quyết 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Ngọc H về yêu cầu vợ chồng ông Võ M; bà Hồ Thị Thanh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện hợp đồng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển quyền giữa vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N với ông Phan Ngọc H xác lập ngày 06/3/1996 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất trồng nho” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N với bị đơn ông Phan Ngọc H xác lập ngày 06/3/1996 vô hiệu.

- Buộc ông Phan Ngọc H phải giao trả cho hộ ông Võ M được quyền quản lý sử dụng 674m² đất và sở hữu các tài sản trên đất gồm: 23 gốc táo: trị giá 2.300.000 đồng; 05 gốc dừa: trị giá 500.000 đồng; giàn táo 674m² trị giá 1.965.114 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất: 4.765.114 đồng.

Vị trí tứ cận: Diện tích thửa đất 592 có đông tây tứ cận như sau: Đông giáp thửa 339; Tây giáp đường; Nam giáp đường 708; Bắc giáp thửa 340. Tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N.

- Buộc ông Phan Ngọc H phải hoàn trả cho hộ ông Võ M 15.120.000 đồng tiền bồi thường đất do mở đường 708 (ông H nhận năm 2000 nay tính trượt giá theo giá đất hiện nay) (cách tính: 378m² đất x 40.000 đồng/m = 15.120.000 đồng).

- Buộc hộ ông Võ M phải hoàn trả cho ông Phan Ngọc H 10 chỉ 05 phân vàng, loại vàng 24k.

- Buộc hộ ông Võ M bồi thường lỗi hợp đồng vô hiệu cho ông H là 1.295.825 đồng. Cách tính: [(40.000.000 đồng (giá trị 1.0000m² tại hợp đồng sang đất ruộng) – 37.408.350 đồng (giá trị tiền chuyển nhượng đất năm 1996) : 10] x 5}.

- Buộc hộ ông Võ M phải hoàn trả cho ông Phan Ngọc H: 2.300.000 đồng (trị giá 23 gốc táo); 500.000 đồng (trị giá 05 gốc dừa); 1.965.114 đồng (trị giá giàn táo 674m²). Tổng cộng: 4.765.114 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông M, bà N đối với số tiền yêu cầu bồi thường 1.295.825 đồng do một phần lỗi của ông.

Chi phí đo đạc định giá: Buộc ông Phan Ngọc H, bà Trương Thị H phải hoàn trả cho ông M 1.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 04/10/2017, ông Phan Ngọc H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo: Ông Phan Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với vợ chồng ông M.

2. Việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng, xác định mỗi bên chịu 50% lỗi là không phù hợp, phía ông M, bà N phải có lỗi nhiều hơn vì cố tình làm cho hợp đồng vô hiệu.

3. Năm 2000 một phần diện tích đất bị Nhà nước thu hồi ông được nhận tiền bồi thường 2.000.000 đồng, đây là trường hợp khách quan. Bản án sơ thẩm buộc ông trả cho ông M, bà N 15.120.000 đồng là không đúng vì ông không cố tình bán hay làm mất đất mà bắt ông phải chịu trách nhiệm. Nếu ông phải trả lại số tiền nhận bồi thường thì chỉ phải trả số tiền 2.000.000 đồng và tiền lãi 2.000.000 đồng.

4. Đất đang tranh chấp là đất mặt tiền tỉnh lộ 708, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá đất đang tranh chấp có giá 40.000 đồng/m² là không đúng giá trị thực tế vì người dân muốn trốn thuế nên trong hợp đồng ghi giá thấp. Tòa án xét xử áp giá đất này là gây thiệt hại cho ông.

Ngày 17/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N tại Kháng nghị phúc thẩm số 07/2017/KNPT-DS. Nội dung kháng nghị: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH:

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc H không thay đổi, bổ sung, không rút đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận không thay đổi, bổ sung, không rút kháng nghị. Các đương sự không tự 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.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tranh luận: Giấy sang nhượng đất trồng nho ngày 06/3/1996 chỉ không có chứng thực của chính quyền địa phương nhưng việc chuyển nhượng đã hoàn thành: vợ chồng ông M đã nhận đủ tiền, vợ chồng ông H đã nhận đất canh tác ổn định từ năm 1996 hiện nay đã trồng táo, trồng dừa là những cây lâu năm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC chấp nhận

kháng cáo của ông Phan Ngọc H: sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M, bà N và ông H ngày 06/3/1996.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

[1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Đòi lại tiền bồi thường do nhà nước thu hồi đất*” là phù hợp pháp luật. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc H, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: vào năm 1993 ông M, bà N được Nhà nước giao khoán diện tích 1.000m² đất theo bản đồ 299 là thửa số 300 tờ bản đồ số 01 nay là thửa số 338, tờ bản đồ địa chính số 06, diện tích 1.052m² tại thôn T, xã P. Sau khi nhận khoán ông M, bà N do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên bà N (còn tên gọi khác là Hồ Thị N) có cho ông Phan Ngọc Đ thuê đất thời hạn 20 năm và hai bên có làm Giấy sang nhượng đất trồng nho viết tay ngày 06/3/1996 với giá 10 chỉ 05 phân vàng 24K. Ông M bà N đề nghị Tòa án xác định việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N theo “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 và ông Phan Ngọc H là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm như sau: diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông M bà N sang nhượng cho ông vào năm 1996 theo “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996, vợ chồng ông đã nhận đất để canh tác từ năm 1996. Do Nhà nước mở đường đất có giá nên vợ chồng ông M đi kiện đòi lại đất. Hiện nay ông có trồng táo và dừa trên đất đã 11 năm nhưng vợ chồng ông M bà N không có ý kiến, vợ chồng ông cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính; vợ chồng ông cũng là người đóng thuế nông nghiệp và hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Trong giấy tay lập ngày 06/3/1996 có ghi “sang nhượng 20 năm” là vì thời hạn sử dụng đất của ông M là 20 năm. Đề nghị Tòa án xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng ông.

[4] Theo quy định của Điều 715 Bộ luật dân sự 1995: *thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận nhưng không được quá ba năm*. Tính từ ngày hai bên xác lập hợp đồng (Giấy sang đất trồng nho) là ngày 06/3/1996 đến ngày nguyên đơn làm đơn khởi kiện 30/5/2016 là 19 năm là không đúng với

quy định tại Điều 715 nói trên; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 do ông Đ viết giao cho ông M bà N giữ 01 bản từ năm 1996 là không đúng vì khi xảy ra tranh chấp vào năm 2013 khi ông M bà N yêu cầu ông H trả lại đất thì ông H mới giao giấy này cho bà N. Nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2016 ông M, bà N thừa nhận: “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 do ông Đ viết giao cho bà N giữ 01 bản từ năm 1996 (BL 25).

[5] Xét “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 có nội dung như sau: Gia đình tôi có nhận ruộng khoán trồng nho của HTX T diện tích 1.000 m² nay vì điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng tôi đồng ý sang nhượng lô đất nói trên cho anh Phan Ngọc H với số tiền trị giá 10 chỉ 05 phân vàng y với thời gian là 20 năm khi HTX cấp giấy chứng khoán tôi sẽ giao lại bên sang để giữ làm bằng và chịu thuế hàng năm cho HTX. Như vậy, có cơ sở xác định năm 1996 vợ chồng ông Võ M và bà Hồ Thị Thanh N đã chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc H diện tích đất nói trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 giữa vợ chồng ông M, bà N và ông Phan Ngọc H là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[6] Khi chuyển nhượng các bên làm giấy viết tay có tiêu đề “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 về hình thức là chưa đúng mẫu, chưa được công chứng, chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm đã gia hạn thời gian là 15 ngày để các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng ông M, bà N không đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện nên hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 146 Bộ luật dân sự 1995. Do đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể: Ông Phan Ngọc H phải hoàn trả cho ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N (Hồ Thị N1) diện tích đất đã chuyển nhượng và ông M, bà N phải hoàn trả 10 chỉ 05 phân vàng 24K cho ông H. Bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường thiệt hại.

[7] Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: “Giấy sang đất trồng nho” lập ngày 06/3/1996 chưa đúng mẫu, chưa được công chứng, chứng thực. Khi chuyển nhượng ông H không yêu cầu ông M cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đến cơ quan chức năng thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo các điều 709, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995 nên cả hai bên đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu lỗi 50/50 là phù hợp.

[8] Diện tích đất thu hồi làm đường 708 là 378 m², ông H là người nhận tiền đền bù từ năm 2000 nên ông M yêu cầu ông H phải trả lại số tiền này và bản án sơ thẩm tính theo giá đất của nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận tại thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp. Vì vậy buộc ông H phải trả cho vợ chồng ông M bà N số tiền 15.120.000 đồng (cách tính 378 m² x 40.000 đồng).

[9] Tại giai đoạn phúc thẩm phía người kháng cáo cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng đặt cọc (BL 198 - 200) và theo lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cho rằng tài liệu này chỉ mang tính chất tham khảo vì mục đích kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/3/1996 và không yêu

cầu Tòa án định giá lại tại giai đoạn phúc thẩm. Vì vậy, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giá đất theo nội dung kháng cáo của ông H.

[10] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy: đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện đó là “*chỉ sang nhượng trong thời hạn 20 năm*” khi hết thời hạn này thì bên nhận đất là ông Phan Ngọc H phải trả lại đất cho ông Võ M và bà Hồ Thị Thanh N. Ngoài ra, hợp đồng sang nhượng ngày 06/3/1996 (Giấy sang nhượng đất trồng nho ngày 06/3/1996) đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ vi phạm điểm a.6, không vi phạm điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị số 7/2017/KSPT-DS ngày 17/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc H; không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phan Ngọc H sinh năm 1957 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án ông H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Điều 146, Điều 707, Điều 709, Điều 712, Điều 713, Điều 715 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 2 Điều 228, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; **khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013**; Các điều 12, 48 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Ngọc H về yêu cầu vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N.

- Công nhận Giấy sang nhượng đất trồng nho ngày 06/3/1996 giữa vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N với ông Phan Ngọc H là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/1996 (Giấy sang nhượng đất trồng nho ngày 06/3/1996) vô hiệu.

- Buộc ông Phan Ngọc H phải giao 674m² đất thuộc các thửa số 338, 592 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N cho hộ ông Võ M quản lý sử dụng theo trích lục bản đồ địa chính ngày 22/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh huyện N. Hộ ông Võ M được sở hữu các tài sản trên đất gồm: 23 gốc táo: trị giá 2.300.000 đồng; 05 gốc dừa: trị giá 500.000 đồng; giàn táo 674m² trị giá 1.965.114 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất: 4.765.114 đồng.

- Buộc ông Phan Ngọc H phải hoàn trả cho hộ ông Võ M 15.120.000 đồng tiền bồi thường đất do mở đường 708.

- Buộc hộ ông Võ M phải hoàn trả cho ông Phan Ngọc H 10 chỉ 05 phân vàng, loại vàng 24k.

- Buộc hộ ông Võ M bồi thường lỗi hợp đồng vô hiệu cho ông H là 1.295.825 đồng.

- Buộc hộ ông Võ M phải hoàn trả cho ông Phan Ngọc H giá trị tài sản trên đất là: 4.765.114 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông M, bà N đối với số tiền yêu cầu bồi thường 1.295.825 đồng do một phần lỗi của ông.

Chi phí đo đạc định giá tại giai đoạn sơ thẩm: Buộc ông H bà H phải hoàn trả cho ông M 1.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không có thỏa thuận thì theo *mức lãi suất 10%/năm* tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí:

Ông Phan Ngọc H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010830 ngày 02/12/2016 và 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0014502 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Vợ chồng ông Võ M, bà Hồ Thị Thanh N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu về thuê quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận và án phí lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu 300.000 đồng và 238.000 đồng án phí về phần bồi thường tài sản trên đất, tổng cộng: 738.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.000.000 đồng ông M đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008037 ngày 15/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Hoàn lại cho ông M, bà N 262.000 đồng.

Trong 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 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 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 kể từ ngày tuyên án./.

(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 22/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu HS-AV, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Ngô Thị Trang