

Bản án số: 14/2019/DS-PT

Ngày 23/4/2019

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 tHnh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đước;

Ông Trương Thành Quang.

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: Ông Nguyễn Hồng Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23/4/2019 tại trụ sở TAND tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử công khai theo thủ tục phúc thẩm vụ án thụ lý số: 04/2019/TLPT-DS ngày 04/01/2019 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS - ST ngày: 07/11/2018 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: 14/2019/QĐPT-DS ngày 21/3/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 07/2019/QĐ-PT ngày 10/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Duy C, sinh năm: 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn N1, xã S, N, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1968 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn N 3, xã S, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà T: Ông Phạm Văn P- Luật sư văn phòng luật sư D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Cao Thị Thu H, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn N1, xã S, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ủy quyền cho ông Đào Duy C theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2018 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Đào Duy C trình bày:

Năm 1995 hộ gia đình ông C có 02 nhân khẩu gồm: Bà Cao Thị Thu H, sinh năm: 1961, ông Đào Duy C, sinh năm: 1955 được NH nước giao khoán 2 thửa đất gồm thửa 77 tờ bản đồ số 36, diện tích 532m², thửa 91 tờ bản đồ số 36, diện tích 662m², bản đồ Địa C xã S. Đến năm 1999 hộ ông C được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 877360 ngày 03 tháng 4 năm 1999 đối với thửa đất số 77, 91 tờ bản đồ số 36, bản đồ Địa C xã S. Hộ ông C canh tác hai thửa đất này đến khoảng năm 2000, do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông C cho ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T thuê thời hạn từ năm 2001 đến năm 2016, với giá 7.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm ông C thừa nhận hai bên có lập hợp đồng do ông C viết vào 9-8-2001 có đầu đề: "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho" và nội dung giấy viết tay thể hiện: ông N, bà T đặt tiền trước cho ông C 1.000.000đ đến ngày 15-8 âm lịch bên ông C giao đất thì ông N đưa tiền đủ tất cả 6.000.000đ, bên ông N cho ông C thuê lại 01 vụ Nho với giá 1.000.000đ và sau đó ông C nhận của ông N 500.000đ; ngày 01-10-2001 ông N giao đủ tiền, ông C tiếp tục viết một giấy viết tay có đầu đề: "Giấy sang nhượng đất" còn nội dung viết cho thuê thời hạn 20 năm kể từ ngày nhà nước cấp. Tại thời điểm ông N thuê đất, ông C đã sử dụng thửa đất này được 06 năm (từ năm 1995 đến năm 2001) nên thời hạn cho ông N thuê đất chỉ còn lại 15 năm tính đến năm 2016 thì hết hạn thuê. Ông N, bà T sử dụng thửa đất 77, 91 tờ bản đồ số 36, bản đồ Địa C xã S từ năm 2001, ông N bà T xây nhà, làm công trình phụ trên đất, khi mới sử dụng, ông N, bà T canh tác nho (giàn nho này do vợ chồng ông trồng từ trước), sau đó phá nho chuyển sang trồng táo, cách đây khoảng 4 năm ông N, bà T phá bỏ giàn táo và trồng màu trên đất, tất cả quá trình này ông đều biết nhưng không phản đối vì đất này đang cho ông N Thuê. Nay hết hạn cho thuê ông yêu cầu vợ chồng ông N, bà T giao trả lại đất cho ông.

Bị đơn ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

Năm 2001 ông N có nhờ ông Nguyễn Dư ở thôn Ninh Quý 3 hỏi dùm có ai sang nhượng đất giới thiệu cho ông sang nhượng, ông Dư biết ông C có đất sang nhượng giới thiệu vợ chồng ông N, bà T đến gặp ông C 2 bên thỏa thuận ông C sang nhượng cho vợ chồng ông N, bà T diện tích 1.500m², trên đất có trồng Nho và 01 chòi đất lợp ngói với giá tiền 7.000.000đ đến khoảng 10 ngày sau là ngày 9-8-2001 ông C yêu cầu vợ chồng ông N, bà T đưa trước 1.000.000đ, ông C viết 01 giấy viết tay có đầu đề: "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho" bên ông C ký vào bên phần người bán, bên ông N ký bên phần người mua, khoảng 10 ngày sau ông C yêu cầu vợ chồng ông N, bà T đưa thêm 500.000đ, ông C tiếp tục ghi vào giấy viết tay do ông N giữ nội dung: "tạm ứng đợt hai 500.000đ"; ngày 01 tháng 10 năm 2001 ông N, bà T tiếp tục đưa 5.500.000đ là đủ số tiền sang nhượng đất đã thỏa thuận là 7.000.000đ để ông C viết giấy sang nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Khi ông N, bà T giao số tiền 5.500.000đ ông C lấy trả cho ông N 1.000.000đ tiền ông C thuê lại đất của ông N và ông C tiếp tục viết 01 giấy viết tay ghi ngày 01/10/2001 giao cho ông N có đầu đề: 'Giấy sang

nhượng đất" nhưng trong nội dung là ghi giấy cho thuê đất thời hạn 20 năm và ông N giữ các giấy ông C giao và sử dụng đất canh tác, quả trình sử dụng do lũ lụt nhà sập hư hộ ông N xây dựng lại nhà khác và công trình phụ trên đất sử dụng canh tác cho đến nay.

Nay ông C kiện ông yêu cầu ông trả lại diện tích đất trên, ông N không đồng ý và ông yêu cầu được ở, canh tác diện tích đất trên. Hiện nay ông N chỉ có nơi ở trên đất đã sang nhượng của ông C là nơi ở duy nhất, ông đã xây nhà, các công trình khác trên đất và ông cũng không có một nơi ở nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Đào Duy C về nguồn gốc thửa 77 tờ bản đồ số 36, diện tích 532m², thửa 91 tờ bản đồ số 36, diện tích 662m², bản đồ Địa Chính xã S. Đối với “Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất nhỏ” ngày 09/8/2001 và “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 01/10/2001 giữa ông Đào Duy C với ông Lê Văn N bà H có ý kiến trình bày như sau: “Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất nhỏ” ngày 09/8/2001 và “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 01/10/2001 là do ông C trực tiếp viết, thực chất đây là hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà với ông N. Tại thời điểm lập hai giấy sang nhượng bà có biết vì bà có đọc nội dung hai giấy sang nhượng này, bà hoàn toàn đồng ý với nội dung ông C đã ghi trong giấy sang nhượng, lý do bà không ký vào giấy sang nhượng là do bà bận chăm con nhỏ nên giao lại toàn quyền cho ông C. Từ năm 2001 ông N, bà T canh tác trên thửa đất 77, 91 tờ bản đồ số 36, bản đồ Địa chính xã S, ông N bà T xây nH, làm công trình phụ trên đất, khi mới sử dụng, ông N, bà T canh tác nhỏ (giàn nhỏ này do vợ chồng bà trồng từ trước), sau đó phá nhỏ chuyển sang trồng táo, cách đây khoảng 4 năm ông N, bà T phá bỏ giàn táo và trồng màu trên đất, tất cả quá trình này bà và chồng bà đều biết nhưng không ai phản đối vì đất này đang cho ông N Thuê. Nay hết thời hạn cho thuê, chồng bà là ông Đào Duy C khởi kiện yêu cầu ông N trả lại đất, bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS - ST ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N quyết định:

Căn cứ vào: Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 146; Điều 707; Điều 709; Điều 710; Điều 712; Điều 713; Điều 715 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; quy định tại tiết b,3 điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02//NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hộ ông Đào Duy C đối với bị đơn hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*”.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hộ ông Đào Duy C đối với bị đơn hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T về việc “*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 là "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất nhỏ" lập ngày 09-8-2001; "giấy sang nhượng đất" lập ngày 01-10-2001 giữa nguyên đơn hộ ông Đào Duy C đối với bị đơn hộ ông Lê Văn N vô hiệu 1 phần.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn hộ ông Đào Duy C đối với bị đơn hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T về tranh chấp: "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T phải giao trả cho hộ ông Đào Duy C diện tích 419m², thuộc thửa số 898 (tách ra từ thửa 91), diện tích 532m², thuộc thửa số 77 tờ bản đồ số 36, xã S, tổng diện tích 951m²; theo trích lục bản đồ ngày 15-10-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận - chi nhánh huyện N và được quyền sở hữu tài sản do hộ ông Lê Văn N trồng trên thửa đất 898 gồm: 08 cây đu đủ trị giá 880.000 đồng; 37 cây chuối trị giá 2.220.000 đồng; tài sản trên thửa đất 77 gồm: 5 cây cau trị giá 550.000 đồng.

Buộc hộ ông Đào Duy C phải hoàn trả tiền lại cho hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T giá trị 08 cây đu đủ trị giá 880.000 đồng; 37 cây chuối trị giá 2.220.000 đồng; 5 cây cau trị giá 550.000đ; tổng cộng: 3.650.000 đồng.

Buộc hộ ông Đào Duy C phải hoàn trả cho hộ ông Lê Văn N 5.547.183 đồng tiền sang nhượng của diện tích 951m² đất vào năm 2001.

Buộc hộ ông Đào Duy C bồi thường 7 phần lỗi hợp đồng vô hiệu cho hộ ông Lê Văn N là 11.190.771 đồng; cách tính: [(21.534.000đ (giá trị 951m² đất sang nhượng tại thời điểm hiện nay) - 5.547.183 đồng (giá trị tiền chuyển nhượng 951m² đất năm 2001) : 10] x 7}.

Giao cho hộ ông Lê Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 243m² đất trị giá 6.318.000 đồng, thuộc thửa 897 tờ bản đồ số 36 xã S (tách ra từ thửa 91) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 15-10-2018 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận, chi nhánh huyện N và được quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà tạm: diện tích 29,89m², tỉ lệ còn lại 60%; giá 1.100.000đ/m² = 19.727.400đ; mái che: diện tích 5,8m², tỉ lệ còn lại 60%; giá 347.000đ/n² = 6.060.702đ; chuồng dê: diện tích 24,6m², tỉ lệ còn lại 60%; giá 478.000đ/n² = 7.055.280đ; cây cau: 02 cây = 220.000đ; cây đu đủ: 2 cây = 220.000đ; cây me: 1 cây = 780.000đ (trị giá: 34.063.382đ).

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 19/11/2018 bị đơn hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy C. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 36 xã S. Bởi vì trên thửa đất này bị đơn đã làm NH, vật kiến trúc và trồng một số loại cây ăn trái trên toàn bộ diện tích thửa đất này. Đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa 77 tờ bản đồ số 36 xã S, nhưng xem xét lại lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy C, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/10/2001 giữa ông C với ông N đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 897, 898 (Trước đây là thửa số 91) tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, diện tích 662m² và vô hiệu một phần đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, diện tích 532m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 19/11/2018 của bị đơn ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T làm trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Về nội dung: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Đào Duy C là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T là người kháng cáo thay đổi một phần nội dung kháng cáo, cụ thể ông N, bà T yêu cầu HĐXX xét xử lại vụ án theo hướng công nhận cho ông N, bà T được quyền sử dụng thửa đất số 898, 897 (được tách ra từ thửa 91) tờ bản đồ số 36, bản đồ Địa C xã S, có tổng diện tích 662m² và yêu cầu xác định lại mức độ lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là hoàn toàn do ông Đào Duy C. Xét thấy sự thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên chấp nhận. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T. Hội đồng xét xử nhận thấy.

[3.1] Nguồn gốc đất: Căn cứ theo lời trình bày của ông Đào Duy C, biên bản xác minh ngày 21/3/2018 (BL: 42), trích lục bản đồ địa C ngày 15/10/2018 (BL: 55a) xác định thửa 77 tờ bản đồ số 36, diện tích 532m², thửa 91 tờ bản đồ số 36, diện tích 662m², bản đồ Địa C xã S có nguồn gốc do NH nước giao khoán cho hộ gia đình ông C vào năm 1995. Tại thời điểm năm 1995 hộ gia đình ông C có 02 nhân khẩu gồm: Bà Cao Thị Thu H, sinh năm: 1961, ông Đào Duy C, sinh năm: 1955.

Nguyên đơn ông Đào Duy C và bị đơn ông Lê Văn N cùng thừa nhận: Khu đất trước chòi có diện tích 700m², có vị trí hướng Nam giáp đường cái chạy xuống sông, phía Bắc giáp ông Sơn, phía Nam giáp ông Hường Sang ghi trong giấy sang nhượng đất ngày 01/10/2001 là thửa đất số 91 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S có diện tích 662m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K877360 ngày 03/4/1999 do UBND huyện N cấp tên hộ ông Đào Duy C; Khu đất có diện tích 500m² có vị trí hướng Tây giáp bà Hậu, phía Nam giáp ông Minh, phía Bắc giáp bà Lý ghi trong giấy sang nhượng đất ngày 01/10/2001 là thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S có diện tích 532m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K877360 ngày 03/4/1999 do UBND huyện N cấp tên hộ ông Đào Duy C. Việc

ghi thông tin thửa đất trong Giấy sang nhượng đất ngày 01/10/2001 không đúng theo thông tin trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khi viết Giấy sang nhượng đất, ông C không mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đối chiếu mà chỉ ước lượng diện tích và ghi vị trí thửa đất theo hiện trạng. HĐXX xác định thửa đất ông C, ông N đang tranh chấp là thửa đất số 91 diện tích 662m² và thửa đất số 77 diện tích 532m² cùng tờ bản đồ địa chính số 36 xã S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K877360 ngày 03/4/1999 do UBND huyện N cấp tên hộ ông Đào Duy C.

[3.2] Quá trình sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C trình bày: Sau khi được NH nước giao khoán đất vào năm 1995, ông và vợ là bà H canh tác trên thửa đất số 77, 91 tờ bản đồ số 36 đến khoảng năm 2001 thì cho ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T thuê thời hạn từ năm 2001 đến năm 2016, với giá 7.000.000đ. Việc cho thuê hai bên có lập hợp viết tay, hợp đồng do ông C viết vào 9-8-2001 đầu đề: "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho" và có thỏa thuận nội dung; ông N, bà T đặt tiền trước cho ông C 1.000.000đ, ông N, bà T cho ông C thuê lại 01 vụ Nho (1 vụ 4 tháng) với giá 1.000.000đ khi nào ông C giao giàn Nho thì ông N, bà T giao đủ tiền còn lại, nhưng sau đó ông yêu cầu ông N, bà T đưa thêm 500.000 đồng. Ngày 01-10-2001 ông tiếp tục lập một hợp đồng viết tay có đầu đề: "Giấy sang nhượng đất" nội dung ghi cho thuê thời hạn theo sổ đỏ do NH nước cấp 20 năm. Ông C giao "giấy sang nhượng đất" cho ông N, bà T cất giữ nhưng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T. Ông N thống nhất với trình bày của ông C về quá trình thỏa thuận, tuy nhiên ông N khẳng định ông mua vĩnh viễn thửa đất số 77, 91 tờ bản đồ số 36 xã Phước Thuận từ ông C, bà H chứ không phải thuê 20 năm như lời ông C trình bày.

Xét thấy: Nguyên đơn ông Đào Duy C thừa nhận ngày 9/8/2001 ông và ông N, bà T lập "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho", ông C ký vào bên phần người bán, bên ông N ký bên phần người mua. Nội dung "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho" đề ngày 9-8-2001 thể hiện vợ chồng ông N thỏa thuận mua vĩnh viễn diện tích đất nho có NH ở của ông C với giá 7.000.000đ và ông C có thuê lại một mùa nho trên đất ông C đã sang nhượng cho ông N với giá 1.000.000đ. Ông N đưa trước cho ông C 1.000.000đ và hẹn ngày 15/8 âm lịch ông C giao đất thì ông N sẽ giao đủ số tiền còn lại là 6.000.000đ. Như vậy "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho" đề ngày 9-8-2001 là hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T với ông C. Tuy nhiên, chưa đến ngày 15/8 âm lịch thì khoảng 10 ngày sau ông C yêu cầu vợ chồng ông N, bà T đưa thêm 500.000đ, số tiền còn lại là 5.500.000đ đến ngày 01 tháng 10 năm 2001 ông N, bà T giao đủ cho ông C, ông C viết "giấy sang nhượng đất" đề ngày 01/10/2001 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. "giấy sang nhượng đất" ngày 01 tháng 10 năm 2001 được lập trên cơ sở "Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho" lập ngày 09/8/2001. Như vậy, Nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất về thời gian, giá cả và thực hiện xong thủ tục chuyển quyền như thỏa thuận; bên chuyển quyền đã giao 1.200m² đất (theo "giấy sang nhượng đất" ngày 01 tháng 10 năm 2001) cho bên nhận chuyển quyền canh tác từ năm 2001 cho đến nay, bên nhận chuyển quyền đã giao đủ số tiền 7.000.000đ theo thỏa thuận. Việc ông C cho rằng

ông chỉ cho ông N thuê đất trong thời gian 20 năm là mâu thuẫn với tiêu đề cũng như mâu thuẫn với nội dung của “Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho” đề ngày 9-8-2001, “giấy sang nhượng đất” đề ngày 01/10/2001. Trong “Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho” đề ngày 9-8-2001 và “giấy sang nhượng đất” đề ngày 01/10/2001 không có chữ ký cũng như không thể hiện ý kiến của bà H. Nhưng bà H trình bày bà có biết việc ông C lập “Giấy làm bằng chứng sang nhượng đất Nho” đề ngày 9-8-2001 và “giấy sang nhượng đất” đề ngày 01/10/2001 và bà đồng ý với toàn bộ ý kiến của ông C trình bày trong hai giấy sang nhượng nói trên. Số tiền 07 triệu do ông N trả cho ông C theo thỏa thuận tại giấy sang nhượng được bà H, ông C sử dụng chung cho gia đình. Ông N sử dụng đất từ năm 2001 cho đến khi xảy ra tranh chấp vào năm 2017, trong thời gian này ông N đã phá bỏ giàn nho (do vợ chồng ông C, bà H trồng từ trước) và trồng táo trên diện tích đất này. Cách đây khoảng 4 năm vợ chồng ông N phá bỏ giàn táo và hiện nay đang trồng màu trên thửa đất này. Trong suốt quá trình ông N sử dụng đất bà H, ông C đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Như vậy, dù không trực tiếp ký tên vào giấy sang nhượng đất nhưng việc bà H biết và không có ý kiến gì trong suốt quá trình chuyển nhượng và đã nhận tiền chuyển nhượng. Nên có cơ sở bà H đồng ý với việc chuyển nhượng này. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định ông Đào Duy C, bà Cao Thị Thu H đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn N thửa 77, 91 tờ bản đồ số 36, xã S theo “giấy sang nhượng đất” ngày 01/10/2001.

[4] “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 01/10/2001 trước thời điểm bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực nên HĐXX căn cứ vào Nghị quyết 45/2005/QH 11 ngày 14-6-2005 tại điểm b hướng dẫn: Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực mà có tranh chấp xảy ra thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết do đó phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 38 luật đất đai năm 1993 để giải quyết là phù hợp.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/10/2001 giữa ông Đào Duy C với ông Lê Văn N: Đây là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình T theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định thời hạn 30 ngày để các bên thực hiện hình T của hợp đồng, nhưng phía nguyên không thực hiện dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[6] Căn cứ theo biên bản định giá ngày 14-8-2018 Hội đồng định giá xác định trên diện tích đất đang tranh chấp gồm các thửa 897, 898, 77 cùng tờ bản đồ số 36 xã S. Vợ chồng ông N, bà T đã xây dựng nhà tạm, các công trình phụ và trồng cây lâu năm (cây cau, cây me) trên thửa đất 897 và 898 (được tách ra từ thửa 91), trong suốt quá trình ông N, bà T xây dựng, trồng cây lâu năm trên đất bà H, ông C đều biết nhưng không phản đối và ông N, bà T cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm Hình C theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm Hành C trong lĩnh vực đất đai. Điều này được ông C, bà H và UBND xã S xác nhận. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS – ST ngày: 07-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện N căn cứ theo quy định tại tiết b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập theo “Giấy sang nhượng đất” được xác lập ngày 01/10/2001 đối với thửa đất số 897 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S diện tích 243m² (phần diện tích có nhà ở) là chưa vận dụng đầy đủ theo tinh thần Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004. Bởi lẽ, phần diện tích đất còn lại tại thửa 898 (tách ra từ thửa 91) phía bị đơn đã trồng cây lâu năm nhưng không được công nhận là chưa đảm bảo mục đích sử dụng đất của ông N, bà T. Để đảm bảo ổn định cuộc sống cho vợ chồng ông N, bà T, HĐXX xét thấy cần công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 01/10/2001 đối với thửa đất số 897, 898 (Trước đây là thửa số 91) tờ bản đồ địa chính số 36 xã S diện tích 662m² và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S diện tích 532m². Công nhận cho ông N, bà T được quyền sử dụng thửa đất số 897, 898 (Trước đây là thửa số 91) tờ bản đồ địa chính số 36 xã S diện tích 662m² và sở hữu các tài sản do ông N bà T tạo lập gắn liền với 02 thửa đất nói trên. Ông C, bà H được quyền sử dụng thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, có diện tích 532m², và sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất này là 5 cây cau.

[7] Xét về nguyên nhân gây ra lỗi để làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông C, bà H. Bởi vì hợp đồng chưa tuân thủ đúng về hình T, Tòa án cấp sơ thẩm đã gia hạn 30 ngày để các bên tiếp tục thực hiện đúng hình T của hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C, bà H không thực hiện dẫn đến hợp đồng vô hiệu(BL38a). Việc cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi ông C, bà H phải chịu 7 phần lỗi, ông N, bà T chịu 3 phần lỗi chưa hợp lý.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001, ông N, ông C thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 91, 77 tờ bản đồ số 36, xã S có tổng diện tích 1.194m² với giá 7.000.000đ, tương đương với giá của 1m² đất là 7000.000đ/m² : 1.194m² = 5.863đ/m². Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với phần thửa đất số 77 tờ bản đồ địa C số 36 xã S nên ông C, bà H phải hoàn trả cho ông N, bà T số tiền : 532m² x 5.863đ/m² = 3.119.000đ (trị giá 532m² đất thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ địa C số 36 xã S). Ngoài ra, ông C, bà H còn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh do một phần hợp đồng vô hiệu cho hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T là 7.521.000đ. Cách tính như sau: [10.640.000đ (giá trị 532m² thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ số 36 xã S tại thời điểm hiện tại) - 3.119.000đ (giá trị 532m² thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ số 36 xã S tại thời điểm năm 2001) = 7.521.000đ.

Đối với tài sản trên thửa đất số 77 tờ bản đồ địa C số 36 xã S do ông N, bà T tạo lập gồm có 05 cây cau có giá 550.000đ, Do ông C, bà H nhận lại quyền sử dụng 532m² thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ số 36 xã S nên ông C, bà H có trách nhiệm thanh toán 550.000đ trị giá 05 cây cau cho ông N, bà T.

[8] Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T cũng như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[9] Về chi phí định giá: Tổng số tiền chi phí định giá là 3.899.829đồng. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C nên ông C phải chịu phần chi phí định giá đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận số tiền

2.162.000đ (Cách tính: $(662m^2 \times 3.899.829đ) / 1.194m^2 = 2.162.000đ$). Ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.738.000đ chi phí định giá (Cách tính: $(532m^2 \times 3.899.829đ) / 1.194m^2 = 1.738.000đ$). Vì ông C đã chi phí toàn bộ số tiền chi phí định giá nên ông N, bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông C số tiền 1.738.000đ chi phí định giá.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C là người cao tuổi, đồng thời có đơn xin miễn giảm án phí nộp cho Tòa án, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại 1.000.000đ tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0014516, ngày 5 tháng 10 năm 2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện N, Ninh Thuận

Ông N, bà T thuộc diện hộ cận nghèo được UBND xã S xác nhận, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông N, bà T 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017886 ngày 19/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

* Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N.

* **Áp dụng:** Điều 31 luật đất đai năm 1993. Điều 139, 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tiết a.6, b.3 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

*Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy C.
- Chấp yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 01/10/2001 giữa ông Đào Duy C với ông Lê Văn N đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 897, 898 (Trước đây là thửa số 91) tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, diện tích $662m^2$.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 01/10/2001 giữa ông Đào Duy C với ông Lê Văn N đối với phần chuyển nhượng thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, diện tích $532m^2$.

Công nhận cho ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng thửa đất số 897 diện tích $243m^2$, thửa đất 898 diện tích $419m^2$ (được tách ra từ thửa số 91) tờ bản đồ địa chính số 36 xã S theo trích lục bản đồ địa C ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N. Ông N, bà T được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với hai thửa đất trên gồm:

01 nhà tạm: diện tích $29,89m^2$, tỉ lệ còn lại 60%; giá $1.100.000đ/m^2 = 19.727.400đ$

01 Mái che: diện tích $5,8m^2$, tỉ lệ còn lại 60%; giá $347.000đ/n^2 = 6.060.702đ$

01 Chuồng dê: diện tích $24,6m^2$, tỉ lệ còn lại 60%; giá $478.000đ/n^2 = 7.055.280đ$

02 Cây cau, có giá $110.000đ/cây \times 02 \text{ cây} = 220.000đ$

02 Cây đu đủ, có giá $110.000đ/cây \times 2 \text{ cây} = 220.000đ$

01 Cây me, có giá $780đ/cây \times 01 \text{ cây} = 780.000đ$

08 Cây cau, có giá $110.000đ/cây \times 8 \text{ cây} = 880.000đ$.

37 cây chuối, có giá $60.000đ/cây \times 37 = 2.220.000$

Buộc ông N, bà T phải giao trả lại cho ông C, bà H thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, có diện tích $532m^2$ theo trích lục bản đồ địa C ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N (Thửa đất này hiện nay ông N, bà T đang trực tiếp sử dụng). Ông C, bà H được quyền sử dụng thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S, có diện tích $532m^2$ theo trích lục bản đồ địa C ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất này gồm 05 cây cau có giá $550.000đ$.

Ông C, bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T các khoản sau: $3.119.000đ$ trị giá $532m^2$ đất thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ địa chính số 36 xã S; $7.521.000đ$ tiền bồi thường lỗi do hợp đồng vô hiệu; $550.000đ$ tiền trị giá 05 cây cau trên thửa đất số 77, tờ bản đồ địa chính số 36, xã S. Tổng cộng ông C, bà H phải thanh toán cho ông N, bà T số tiền: $11.190.000đ$.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nH nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về đất đai theo quy định của pháp luật.

* Về chi phí định giá: Ông C phải chịu số tiền $2.162.000đ$. Ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T phải chịu $1.738.000đ$. Ông N, bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông C số tiền $1.738.000đ$ chi phí định giá mà ông C đã chi phí.

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Duy C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại $1.000.000đ$ tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0014516, ngày 5 tháng 10 năm 2017 của chi cục thi Hành án dân sự huyện N, Ninh Thuận.

Ông N, bà T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông N $300.000đ$ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017886 ngày 19/11/2018 tại Chi cục thi Hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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, Hành thàng bên phải thi Hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

“Kèm theo bản án là trích lục bản đồ địa chính ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N, tỉnh Ninh Thuận”./.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS 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