

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 24/2020/DS-PT

Ngày: 21- 5 -2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp 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 Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Được**

Bà **Trần Thị Dịu**

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

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

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn H1 - sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số 707 đường T, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị H1 – Luật sư Văn phòng Luật sư N, Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Võ Thị N1 - sinh năm 1939 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Nguyễn Thị D - sinh năm 1965, bà Nguyễn Thị G – sinh năm 1969, bà Nguyễn Thị N2 – sinh năm

1973, ông Nguyễn Văn K1 – sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị H2 - sinh năm 1978 và ông Nguyễn Văn M – sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà N2, ông K1, bà H2: Bà Nguyễn Thị G – sinh năm 1969 (theo giấy ủy quyền ngày 11/02/2019) (bà G có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị D: Ông Phạm Phú C1, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: 56/19 đường N1, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:*

- Bà Nguyễn Thị Đ (chết năm 2014).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ: ông Trần Văn C2 - sinh năm 1947, chị Trần Thị Kim H3 – sinh năm 1978, chị Trần Thị Kim H4 – sinh năm 1981, chị Trần Thị Kim H5 – sinh năm 1983, anh Trần Quang H2 – sinh năm 1986 và chị Trần Thị Kim H6 – sinh năm 1991 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường M1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Nguyễn Thị C – sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Nguyễn Thị R – sinh năm 1957, trú tại: Số 49/6 đường N2, phường T1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Theo giấy ủy quyền ngày 08/3/2019) (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị M – sinh năm 1953 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 61 đường N3, thị trấn P, huyện T2, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị R – sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 49/6 đường N2, phường T1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Văn K1 – sinh năm 1962 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường M1, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn G – sinh năm 1964 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 17/34 đường V, phường K, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Văn B – sinh năm 1970 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 11, khu phố 1, phường T2, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn A – sinh năm 1968.

Địa chỉ: Hoa Kỳ (không rõ địa chỉ cụ thể).

- Ông Nguyễn T1 – sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 32 đường N4, phường M2, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn:*

- Bà Nguyễn Thị D - sinh năm 1965 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị G – sinh năm 1969 (có mặt).
- Bà Nguyễn Thị N2 – sinh năm 1973 (vắng mặt).
- Ông Nguyễn Văn K1 – sinh năm 1977 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị H2 - sinh năm 1978 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà N2, ông K1, bà H2: Bà Nguyễn Thị G – sinh năm 1969 (theo giấy ủy quyền ngày 11/02/2019) (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn M – sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận.

5. *Người làm chứng:*

- Ông Trần Văn Đ – sinh năm 1960 (vắng mặt).
- Ông Phạm C3 – sinh năm 1952 (có mặt).
- Ông Nguyễn Phước K2 – sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận.

6. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn H1; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị G.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn H1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 7 thuộc vùng đất 3 mẫu thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận là của mẹ ông (bà Võ Thị N3) mua lại của bà Võ Thị N1 (đi ruột ông) năm 2003 với số tiền 6.000.000 đồng, có vị trí tiếp giáp: phía Bắc giáp đất bà Đỗ Thị B, phía Nam giáp đất ông Võ T2, phía Đông giáp đất ông Võ Hữu H3, phía Tây giáp đất bà Võ Thị N1. Hai bên thỏa thuận làm giấy tay ngày 10/12/2003 có xác nhận của ông Phạm C3 và ông Nguyễn Phước K2. Vào thời điểm này, vùng đất 3 mẫu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, mẹ ông vẫn để cho bà N1 cùng các con bà N1 tiếp tục sử dụng vì mẹ ông không ở địa phương nên không canh tác. Đến năm 2008, mẹ ông làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã kê khai nộp thuế nhưng sau đó Ủy ban nhân dân xã B trả lại đơn do có chủ trương ngừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, mẹ ông mất, bà N1 và các con bà vẫn tiếp tục canh tác.

Nay Nhà nước thu hồi đất để làm dự án điện năng lượng mặt trời, bà N1 và các con tự ý kê khai để nhận tiền đền bù thửa đất này. Ông không đồng ý việc kê khai nên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã B nhưng việc hòa giải không thành. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị N1 phải thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 7 thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị N1 là các ông, bà: Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn K1 và Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà là con ruột của bà Võ Thị N1 và ông Nguyễn Văn L. Cha mẹ bà có 05 người con chung là Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn K1 và Nguyễn Thị H2.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà khai phá và được chính quyền cũ (Việt Nam Cộng Hòa) cấp từ năm 1973 với diện tích khoảng 30.000m² (3 mẫu), hiện nay là thửa số 168, tờ bản đồ số 7, xã B, huyện T1. Cha mẹ bà canh tác đến năm 1978 thì Nông trường Thành Sơn lấy để chăn nuôi bò, đến năm 1981 nông trường trả lại đất cho gia đình cha mẹ bà. Năm 2003 cha bà (ông Nguyễn Văn L) chết, mẹ bà và các anh chị em tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên, do đất không màu mỡ và ảnh hưởng của thời tiết nên việc canh tác không thường xuyên. Năm 2011 ông Võ Hữu H3 san ủi, lấn sang đất của gia đình bà nên mẹ bà có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã B, yêu cầu ông H3 trả lại đất, từ đó đến nay gia đình bà vẫn tiếp tục canh tác. Trong quá trình canh tác, gia đình bà không kê khai đăng ký đất tại Ủy ban nhân dân xã B, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không sang nhượng đất cho ai.

Việc ông Nguyễn H1 khởi kiện gia đình bà cho rằng đã sang nhượng đất này cho mẹ ông (bà Võ Thị N3 - chị ruột bà N1) và có lập giấy sang nhượng vào năm 2003 là không đúng. Mẹ bà và các anh chị em không lập giấy sang nhượng đất cũng như không ký vào giấy sang nhượng này. Do vậy, bà không đồng ý trả lại đất này cho ông Nguyễn H1 theo yêu cầu khởi kiện.

Hiện nay, đất này nhà nước đã có quyết định thu hồi để xây dựng nhà máy điện mặt trời Trung Nam nhưng gia đình bà chưa nhận tiền bồi thường do có tranh chấp đất với ông Nguyễn H1.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị N1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông là con ruột của bà Võ Thị N1 và ông Nguyễn Văn L.

Về nguồn gốc đất tranh chấp như lời trình bày của bà G là đúng. Từ năm 1981 khi nông trường trả lại đất cho gia đình ông, ông cùng với cha ông, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị G làm hoa màu trên đất này. Đến năm 1999 ông lập gia đình ra ở riêng. Năm 2003, cha ông mất, mẹ ông già yếu nên có gặp ông trao đổi việc sang nhượng đất cho bà Võ Thị N3 vì đất này không thuận lợi canh tác. Lúc này, ông nói tùy mẹ quyết định, ông không có ý kiến hay tranh chấp gì. Sau đó

ông đi Đà Lạt làm thuê, gia đình có kêu ông về ký giấy sang nhượng đất nhưng do đang bận làm thuê nên ông nói với mẹ ông là nhờ anh chị em trong nhà ký thay ông.

Sau khi sang nhượng đất, bà N3 có nhờ ông thuê xe san ủi lại diện tích đất này và nhờ ông chăn bò trên đất rẫy và sẵn tiện giữ đất. Thời điểm này mẹ ông cũng như các anh chị em ông không có ai canh tác trên đất. Đến năm 2015 bà N3 bán hết bò nên ông không làm cho bà N3 nữa.

Ông xác định việc mẹ ông (bà Võ Thị N1) sang nhượng đất cho dì ông (bà Võ Thị N3) là có thật nên ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu của nguyên đơn là Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị R, Nguyễn Văn K1, Nguyễn G, Nguyễn Văn B, Nguyễn T1 trình bày:

Các ông, bà là con của bà Võ Thị N3 (mất năm 2015) và ông Nguyễn T3 (mất năm 2001). Cha mẹ các ông bà có 10 anh chị em gồm: Nguyễn Thị Đ (mất năm 2014), Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị R, Nguyễn H1, Nguyễn Văn K1, Nguyễn G, Nguyễn Văn B, Nguyễn T1, Nguyễn Văn An.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H1, yêu cầu bà Võ Thị N1 phải trả lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 7 thuộc thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận, các ông bà xác định không có sự việc bà Võ Thị N3 nhận sang nhượng đất của bà Võ Thị N1. Vì nếu có nhận sang nhượng thì bà N3 phải nói cho các anh chị em trong nhà biết. Vì vậy trong vụ án này các ông bà không có ý kiến tranh chấp gì.

Còn việc ông Nguyễn H1 cho rằng đất này của mẹ các ông, bà đã sang nhượng cho bà N3 thì Tòa án căn cứ vào chứng cứ các bên cung cấp để giải quyết.

Đối với ông Nguyễn Văn A đã đi Mỹ định cư được 5 năm theo diện bảo lãnh của gia đình vợ. Do mâu thuẫn trong nội bộ gia đình nên ông A chỉ liên lạc qua mạng xã hội (Messenger), gia đình không biết địa chỉ cụ thể của ông A tại Mỹ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, 501 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 42 Pháp lệnh chi phí giám định, định giá...; Án lệ số 04/2016/AL về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03/3/2010 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của

Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H1 đối với bà Võ Thị N1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2003 giữa bà Võ Thị N3 và gia đình bà Võ Thị N1 .

- Tạm giao ông Nguyễn H1 được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất có diện tích 18.556m² thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 7 thôn M, xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn H1 thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn ông Nguyễn H1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận diện tích đất chênh lệch do đo đạc và do mẹ ông thuê máy ủi khai hoang thêm 9.473m² thuộc quyền sử dụng của mẹ ông.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, bà Nguyễn Thị G kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Ninh Thuận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn H1; Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo hướng sửa bản án sơ thẩm công nhận diện tích đất thực tế là 28.029m²; không buộc bà N1

phải chịu án phí; xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các con bà N3; Bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và bà Võ Thị N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận hợp lệ nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ông Nguyễn H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 168, tờ bản đồ số 7, thôn M diện tích 28.029m² (Thửa 168) giữa bên chuyển nhượng là bà Võ Thị N1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị N3; Giấy sang nhượng đất được lập ngày 10/12/2003. Bị đơn phản đối cho rằng không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có yêu cầu phản tố; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[3.2] Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà Võ Thị N3 đã chết nên những người con của bà N3 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N3. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà Võ Thị N1 chết nên những người con của bà N1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N1 theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Võ Thị N3 có 10 người con trong đó ông **Nguyễn Văn B** chưa có lời khai, chưa ủy quyền cho ai; bà Nguyễn Thị Đ chết nhưng bản án sơ thẩm chưa làm rõ những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ. Ông Nguyễn Văn A định cư tại Hoa Kỳ nhưng không rõ địa chỉ. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm đã khắc phục những thiếu sót của bản án sơ thẩm. Riêng ông A không có địa chỉ cụ thể nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không vi phạm về thẩm quyền. Trong vụ án các đương sự không tranh chấp về quyền thừa kế tài sản nên những vi phạm tố tụng của bản án sơ thẩm không làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án.

[3.3] Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp số 168, tờ bản đồ số 07 xã B là của ông Nguyễn Văn L và vợ là Võ Thị N1 khai phá từ năm 1973, có xác nhận của

chính quyền chế độ cũ (BL 138). Tại Biên bản làm việc ngày 04/11/2019 (BL 306c, 306d) và công văn số 674/UBND-NC ngày 12/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T1 (UBND huyện T1) thì thửa đất được thu hồi giao cho Nông trường bông Thành Sơn quản lý, sử dụng từ năm 1981 đến năm 1997, Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi giao cho địa phương quản lý theo Quyết định số 4168/QĐ-KT ngày 22/12/1997. Từ năm 1997, gia đình bà Võ Thị N1 tự ý lấn chiếm, quản lý sử dụng đến nay. Hiện nay bà Võ Thị N1 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được xác định quy chủ, bồi thường đất theo quyết định thu hồi đất số 555/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND huyện T1. Theo quy định tại Điều 3 khoản 29 Luật đất đai năm 2013 thì: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”*. Như vậy, các con của ông, bà Nguyễn Văn L, Võ Thị N1 không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp.

[3.4] Xét giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003 (BL 207):

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực đất 3 mẫu giữa gia đình bà Võ Thị N1 và bà Võ Thị N3 là không có căn cứ, cụ thể như sau:

+ Kết luận giám định số 3924/C09B ngày 12/9/2019 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Viện khoa học hình sự (BL 208) kết luận: chữ ký mang tên Nguyễn Thị G trong giấy sang nhượng quyền sử dụng đất là của bà G. Tuy nhiên, bà G không có quyền sử dụng đất nhưng thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cũng tại Kết luận giám định này khẳng định chữ ký mang tên Nguyễn Văn K1 trong giấy sang nhượng quyền sử dụng đất không phải của ông K1 và cũng không giám định đối với chữ ký của bà Võ Thị N1. Lẽ ra cần phải hủy bản án sơ thẩm để giám định chữ ký của bà N1 nhưng tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm không đương sự nào yêu cầu giám định, nguyên đơn phải tự chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2019 (BL 133), ông Nguyễn Văn M là con của bà Võ Thị N1 thừa nhận ông không ký tên vào giấy sang nhượng đất do bận đi làm xa. Mặc khác, tại Biên bản đối chất ngày 19/02/2020 (BL 393-394), cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các ông Phạm C3, Nguyễn Phước K2 khai giấy sang nhượng quyền sử dụng đất đã được lập và các bên đã ký trước, sau đó các ông mới ký xác nhận; các ông không chứng kiến việc thỏa thuận cũng như giao nhận tiền của các bên. Ông Nguyễn Phước K2 khai thời điểm ký xác nhận có mặt ông Nguyễn Văn K1, nhưng không có mặt ông Nguyễn Văn M; ông Phạm C3 khai thời điểm ký xác nhận không có mặt ông Nguyễn Văn K1 và ông Nguyễn Văn M. Tuy

nhiên, trong giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lại có chữ ký của ông K1 và ông M. Như vậy lời khai của những người làm chứng mâu thuẫn, không khách quan nên không thể dùng làm chứng cứ giải quyết vụ án.

- Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ cho rằng bà Võ Thị N1 là người có khuyết điểm về thân thể do đó bà Nguyễn Thị G là người thường xuyên thay mặt bà N1 ký các văn bản liên quan đến quyền sử dụng đất nên có việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà Võ Thị N1 và bà Võ Thị N3. Lập luận và đánh giá chứng cứ của bản án sơ thẩm về tình tiết này không hợp lý vì bà N1 không bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi nên bà G không phải người giám hộ đương nhiên của bà N1 khi xác lập các giao dịch dân sự.

- Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án TANDTC để áp dụng trong vụ án này là không chính xác vì các tình tiết trong vụ án không tương tự như Án lệ nêu trên, nội dung Án lệ số 04 quy định: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất thực tế là 28.029m². Ông Nguyễn H1 tranh luận cho rằng giấy sang nhượng đất được lập ngày 10/12/2003 là có thật, việc giao dịch giữa các bên trong giấy sang nhượng như thế nào ông H1 không biết, ông không khẳng định là việc giao tiền chuyển nhượng đất cho ai chỉ đến khi mẹ ông là bà Võ Thị N3 chết thì ông phát hiện di chúc về thừa đất mẹ ông đã nhận chuyển nhượng cùng tờ sang nhượng đất nên ông khởi kiện; toàn bộ nội dung giao dịch cũng như chữ viết trong các hợp đồng do bà Nguyễn Thị Đ là chị của ông Nguyễn H1 viết, bà Đ đã chết. Ông H1 còn cho rằng theo giấy sang nhượng ghi diện tích 18.556m², sau đó mẹ ông có thuê máy san ủi thêm nên diện tích hiện nay là 28.029m². Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Ngoài ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị Đ thì những người con ruột khác của bà Võ Thị N3 đều cho rằng hoàn toàn không có việc bà Võ Thị N3 nhận chuyển nhượng đất của bà Võ Thị N1 theo giấy sang nhượng đất được lập ngày 10/12/2003 mà ông H1 dùng làm chứng cứ khởi kiện. Ông Nguyễn H1 không xác định được và cũng không chứng minh được bà N3 đã giao tiền cho ai trong gia đình bà N1, số tiền bao nhiêu. Các ông Phạm C3, Nguyễn Phước K2 cũng không

chứng kiến và không biết bà N3 đã giao tiền đất cho bà N1 hay chưa. Ông H1 cho rằng sau khi bà N3 nhận chuyển nhượng đất của bà N1 thì vẫn để cho bà N1 cùng các con canh tác từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, lời trình bày của ông H1 đã chứng minh bà N3 chưa canh tác, chưa sử dụng đất; Bà N1 chưa giao đất. Những tình tiết này phù hợp với Thông báo số 64/TB-UBND ngày 19/7/2018 của UBND xã B về kết quả hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn H1 và bà Võ Thị N1 và ông Võ Hữu H3 tại thôn M, xã B (BL 47); nội dung thông báo chứa đựng nội dung các lần ông H1 tranh chấp đất năm 2009, 2012 không có sự tham gia của bà Võ Thị N3 cũng như người nào khác được bà N3 ủy quyền. Tòa án xét thấy thời điểm 2009, 2012 các bà Võ Thị N3, Nguyễn Thị Đ vẫn còn sống nhưng không tham gia tranh chấp về quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ngày 10/12/2003 nên tranh luận của ông H1 không có căn cứ. Ông H1 còn tranh luận cho rằng ông đi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất để được cấp quyền sử dụng đất nhưng do tình hình tranh chấp đất địa phương dẫn đến chưa được xét, cấp đồng thời ông H1 chứng minh các hồ sơ, thủ tục để chứng minh đã đăng ký việc cấp quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông H1 thừa nhận ông thực hiện kê khai các thủ tục này dựa trên giấy sang nhượng đất được lập ngày 10/12/2003 và đăng ký thuế theo giấy xác nhận ngày 01/5/2008 (BL 03) nhưng nội dung giấy chỉ thể hiện diện tích đất không phải chịu nộp thuế, chứ không phải bà N3 đã nộp đủ thuế. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông H1 cho rằng bà Võ Thị N3 đã nhận chuyển nhượng 18.556m² đất sau đó khai phá thêm thành diện tích 28.029m² là không có căn cứ, không được Tòa án chấp nhận.

[5] Xét kháng nghị của VKSND tỉnh Ninh Thuận:

- Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N3 với bà Võ Thị N1 vô hiệu do vi phạm về nội dung và hình thức nên không phát sinh hiệu lực dẫn đến Tòa án không chấp nhận nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Ninh Thuận đề nghị giải quyết tổng diện tích đất theo quyết định thu hồi là 28.029m².

- Về tư cách những người tham gia tố tụng của những người con của bà N3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thấy rằng tuy họ không có quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp nhưng họ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị N3 nên họ vẫn tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như bản án sơ thẩm đã xác định.

- Bà Võ Thị N1 là người cao tuổi nên thuộc đối tượng được miễn án phí, bản án sơ thẩm buộc bà N1 chịu án phí là trái quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Quyền sử dụng đất đã bị nhà nước thu hồi nhưng bản án sơ thẩm tuyên tạm giao quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại Điều 543 của Luật đất đai năm 2013.

[6] Từ những phân tích lập luận nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Ninh Thuận; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/12/2003 vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, không có đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/12/2003 khi bị Tòa án tuyên vô hiệu nên các đương sự sẽ được khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Vì sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn H1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.400.000đ, ông H1 đã nộp đủ. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N1 là bà Nguyễn Thị G phải chịu 3.960.000đ chi phí giám định.

[8] Án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H1 không được chấp nhận nên ông H1 phải chịu án phí đối với loại vụ án không có giá ngạch là 300.000đ.

- Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản 2, Điều 157 khoản 1, Điều 161 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 133, 136, 139, 705, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 53 Luật đất đai năm 2013; Điều 12 khoản 1 điểm đ, Điều 26 khoản 3, Điều 27 khoản 3 điểm a của Nghị quyết 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn H1; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H1 đối với bà Võ Thị N1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị G là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị N1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/2019/KNPT-DS ngày 17/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

4. Hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/12/2003 giữa bà Võ Thị N3 với bà Võ Thị N1, bà Nguyễn Thị G. Các đương sự được quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bằng vụ án khác. Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ địa chính số 7 xã B, huyện T1, tỉnh Ninh Thuận diện tích 28.029m² được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất theo Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện T1 thuộc về những người thừa kế của bà Võ Thị N1.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn H1 phải chịu 1.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp đủ tiền.

Bà Nguyễn Thị G phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn H1 3.960.000 đồng chi phí giám định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí:

- Ông Nguyễn H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 15.416.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014954 ngày 07/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T1. Hoàn trả cho ông Nguyễn H1 số tiền thừa là 15.116.000 đồng (*Mười lăm triệu, một trăm mười sáu ngàn đồng*).

- Ông Nguyễn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn H1 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019567 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1.

- Bà Nguyễn Thị G, Võ Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà G 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019566 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T1.

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 (ngày 21/5/2020)./.

Nơi nhận:

- TAND huyện T1;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện T1;
- UBND huyện T1;
- 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)

Hàng Lâm Viên