

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 09/2018/DS-PT

Ngày 03 tháng 4 năm 2018

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại
quyền sử dụng đất khi hết thời hạn
thuê 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: - Bà Ngô Thị Trang

- Ông Nguyễn Đức Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – 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 03 tháng 4 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2017/TLPT- DS ngày 08 tháng 12 năm 2017 về
việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng
đất khi hết thời hạn thuê đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 18
tháng 9 năm 2017 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: 04/2018/QĐ-PT ngày 12
tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Út H, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1953.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị
H1 – Chi nhánh Văn phòng Luật sư K – Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H2, sinh năm 1953

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2 là ông Trần Võ Công T1, sinh năm
1980.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với nguyên đơn:

+ Chúc Mỹ H3, sinh năm 1985;

+ Chúc Mỹ H4, sinh năm 1988;

+ Chúc Danh H5, sinh năm 1992;

+ Chúc Danh H6, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận, cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V.

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

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn:

+ Bà Võ Thị V1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

Bà V1 ủy quyền cho ông Trần Võ Công T1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận.

Người *bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho bà Võ Thị V1: Luật sư Trần Thị B.T – Văn phòng Luật sư A – Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1985, Hợp tác xã Q cấp cho hộ gia đình ông Chúc Thành H7, bà Ngô Thị Út H 716m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 517, tờ bản đồ 19d thị trấn D (Đất Sông Lu 2).

Năm 1989, vợ chồng ông H7, bà H cho vợ chồng ông Trần Văn H2, bà Võ Thị V1 thuê thời hạn 05 năm, từ ngày 30/02/1989 đến 30/02/1994, giá thuê 1,5 chỉ vàng; Việc cho thuê có lập giấy viết tay có chữ ký của vợ chồng ông H7, bà H và ông H2; Hai bên không đo đất nên ghi ước lượng trong giấy là 400m².

Cuối năm 1993 ông H7 bị bệnh, đến năm 1996 ông H7 chết. Bà H bận lo điều trị và mai táng cho ông H7 nên chưa yêu cầu vợ chồng ông H2, bà V1 trả lại khi đã hết thời hạn thuê đất.

Tháng 5 năm 2015, khi dọn nhà bà H tìm được giấy sang đất canh tác nên yêu cầu vợ chồng ông H2 bà V1 trả đất; Vợ chồng ông H2, bà V1 không đồng ý trả đất vì cho rằng đã mua lại đất nên xảy ra tranh chấp. Tờ giấy không có tiêu đề do phía ông H2 xuất trình ghi ngày 20/10/1993 không phải chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà H, ông H7 vì vợ chồng bà H, ông H7 không bán đất cho vợ chồng ông H2, bà V1.

Bà H yêu cầu vợ chồng ông H2, bà V1 trả lại toàn bộ diện tích đất vì đã hết thời hạn thuê.

Biên bản ghi lời khai của đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đơn phản tố của bị đơn thì:

Nguồn gốc đất tranh chấp của gia đình ông Trần Văn H2 trước năm 1975, sau đó nhà

nước cấp phát cho ông Chúc Gia K (cha ông Chúc Thành H7).

Năm 1985, ông Chúc Thành H7 lập gia đình, có hộ khẩu riêng nên Hợp tác xã Q cắt một phần đất của ông Chúc Gia K1 để cấp cho hộ gia đình ông H7 400m². Ông H7 cho ông H thuê thời hạn 05 năm, từ năm 1989 đến năm 1994, giá thuê 1,5 chỉ vàng.

Sau khi thuê đất của ông H7, ông H2 canh tác trồng nho cùng thửa đất liền kề do ông H2 khai hoang năm 1975 diện tích khoảng 200m². Năm 1993, bà Ngô Thị Út H gặp bà Võ Thị V1 (vợ ông H2) đề nghị bán đứt thửa đất. Vì thời hạn thuê chưa hết nên bà V1 không mua. Vài tháng sau, bà H tiếp tục đặt vấn đề bán đất với giá 01 cây vàng y; bà H và bà V1 thỏa thuận giá mua bán là 07 chỉ vàng y. Bà H là người trực tiếp nhận vàng. Vài ngày sau, bà H kêu ông H7 đến nhà ông H2 làm giấy mua bán đất; Sau khi làm giấy mua bán, ông H7 xin thêm 100.000đ và dặn đừng cho bà H biết. Ông H2 viết giấy mua bán, ông H7 ký vào giấy; bà H không ký giấy mua bán đất vì ông H7 không muốn cho bà H biết ông xin thêm 100.000đ. Giấy mua bán đất được viết 01 bản và do ông H2 giữ. Việc chuyển nhượng đất không có người nào biết ngoài vợ chồng bà H và vợ chồng ông H2.

Tháng 5/2015, bà H yêu cầu trả đất nên hai bên phát sinh tranh chấp. Trên đất vợ chồng ông trồng cây Dừa đang cho thu hoạch; có hàng rào bê tông cốt thép và sắt B40. Ông H2 không đồng ý trả đất và phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của ông H7, bà H gồm: Chúc Mỹ H3, Chúc Mỹ H4, Chúc Danh H5, Chúc Danh H6 cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V, nhất trí theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Võ Thị V1 nhất trí lời trình bày của ông T1 (Đại diện theo ủy quyền) và yêu cầu phản tố của ông H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 195, 196, 197 bộ luật dân sự 2005; Điều 139 Bộ luật dân sự 1995; Điều 707 Luật Đất đai 1993; Điều 27 Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Điểm b (mục b.3) tiểu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Út H đối với ông Trần Văn H2 về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất cho thuê.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Ngô Thị Út H với ông Trần Văn H2 được lập ngày 20/10/1993.

Ông H2 được quyền sử dụng thửa đất số 751 tờ bản đồ số 19d thị trấn D có diện tích theo chính lý là 588m². Đất cso vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc và phía Nam giáp đường đi; Phía Đông giáp thửa 570; Phía Tây giáp thửa 572 và tiếp tục làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích đất trên khi bản án có hiệu lực pháp

luật.

Trên đất có các tài sản do ông Trần Văn H2 tạo lập gồm:

- Vật kiến trúc trên đất gồm:

* Ở phía bắc gồm: Rào lưới B40 trụ sắt, cao 02m, dài 12,8m (giá trị còn lại 60%)

* Ở phía đông gồm:

+ Rào lưới B40 trụ gỗ, cao 1,4m, dài 37,9m (giá trị còn lại 60%)

+ Rào lưới B40 trụ sắt, cao 1,4m, dài 14,5m, phía dưới xây gạch (giá trị còn lại 60%)

* Ở phía tây gồm: Rào lưới B40, trụ gỗ, cao 1,2m, dài 59,6m (giá trị còn lại 60%)

* Ở phía nam gồm: Rào lưới B40, trụ bê tông, cao 1,2m, dài 9,9m (giá trị còn lại 60%)

- Tài sản trên đất gồm: 22 cây dừa đang thu hoạch, 02 cây ổi, 02 cây mai nhỏ.

Về chi phí định giá: Bà Ngô Thị Út H phải hoàn trả cho ông Trần Văn H2 số tiền chi phí đo đạc định giá là 2.000.000đ. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí; quyền yêu cầu thi hành án; nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án; quyền kháng cáo.

Ngày 28/9/2017, bà Ngô Thị Út H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H2 phải trả lại diện tích 588m² hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng đã định là 32.340.000đ.

Ngày 22/12/2017, ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị Út H thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc trả lại toàn bộ đất đồng thời có yêu cầu thẩm định, định giá tại tài sản và giám định chữ ký của ông H7.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân thủ pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- HĐXX, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

+Sau khi hết thời hạn thuê đất, bà V1, ông H2 cho rằng phía bà H đã chuyển nhượng đất cho thuê với giá 07 chỉ vàng và 100.000đ và cung cấp giấy không ghi tiêu đề, ngày 20/10/1993, giấy này do ông H2 viết và ông Chúc Thành H7 ký vào, bà H không ký. Giấy này không được bà H thừa nhận. Tại văn bản số 75/CV-PC45 ngày 25/01/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Ninh Thuận trả lời: “Qua xem xét tài liệu cần giám định và tài liệu mẫu so sánh đối với chữ ký mang tên ông Chúc Thành H7 thì chữ ký trên tài liệu giám định không cùng dạng so với các chữ ký trên các tài liệu mẫu so sánh. Do đó không thể tiến hành giám định và kết luận chứ không kết luận có phải chữ ký của ông H7 hay không. Mặt khác khi hết thời hạn thuê đất 24

năm, bà H không yêu cầu ông H2 trả lại đất. Ông H2 trồng cây lâu năm bà H không phản đối; ông H2 nộp thuế đứng tên kê khai trong sổ mục kê nên có đủ căn cứ xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông H7, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất các con của ông H7 gồm Chúc Thị H3 sinh năm 1985 chưa đủ 15 tuổi. Hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng căn cứ điểm b (mục b.3) tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 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 không xem là vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thủ tục tố tụng

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp *“Đòi lại quyền sử dụng đất cho thuê; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về quy trình, trình tự, thủ tục định giá như không cho các đương sự thỏa thuận giá, lựa chọn tổ chức thẩm định giá theo quy định tại Điều 104 khoản 1 và 2 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thẩm định và ghi kết quả thẩm định không chính xác chiều dài hàng rào hướng Bắc, chiều dài hàng rào hướng Tây. Riêng hàng rào hướng Đông của gia đình bà Võ Thị A1

– Không thuộc đối tượng tranh chấp trong vụ án;

Do người kháng cáo có yêu cầu thẩm định, định giá lại toàn bộ tài sản nên những vi phạm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ thành viên hộ gia đình ông Chúc Thành H7 được cấp quyền sử dụng đất. Tại giai đoạn phúc thẩm đã làm rõ thành viên hộ gia đình ông H7 vào thời điểm cấp quyền sử dụng đất gồm Chúc Thành H7, Ngô Thị Út H, Chúc Mỹ H3, Chúc Mỹ H4, Chúc Danh H5. Bản án sơ thẩm đưa ông Chúc Danh H6 xác định ông H6 có phần đất được giao khoán là không đúng. Ông H6 chỉ tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H7.

[2] Xét nội dung kháng cáo

Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Út H trong thời hạn được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết; Đại diện theo ủy quyền của bà H và bà H thay đổi nội dung kháng cáo được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận vì không vượt quá giới hạn, phạm vi kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2.1] Đối với quan hệ pháp luật tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ranh giới, diện tích các bên giao dịch cho thuê không thay đổi so với hiện trạng; Thừa nhận giấy thuê quyền sử dụng đất do ông Trần Văn H2 lập hai bản, giao mỗi bên một bản và có chữ ký của vợ chồng ông Chúc Thành H7, Ngô Thị Út H với ông Trần Văn H2; Các bên cũng thừa nhận nội dung thỏa thuận về giá cho thuê, thời hạn thuê quyền sử dụng đất cũng như đất vợ chồng ông H7, bà H do Hợp tác xã Q cấp cho hộ gia đình ông Chúc Thành H7 nên những tình tiết, sự kiện này không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm tóm tắt lời trình bày của ông Trần Văn H2 có nội dung: Sau khi thuê đất của vợ chồng ông H7, ông H2 sử dụng chung với diện tích đất khoảng 200m² do ông H2 khai hoang trước năm 1975. Thời điểm thẩm định đất (phúc thẩm), đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà V1 chỉ mốc ranh giới phần đất ông H2 cho rằng đã khai hoang, thực tế đo là 142m², tuy nhiên ông H2 cũng như đại diện theo ủy quyền của ông H2 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy ông H2 thừa nhận toàn bộ diện tích của cha ông khai hoang trước 1975 đã được nhà nước trưng dụng giao cho người khác sử dụng và Hợp tác xã Q giao khoán một phần diện tích cho hộ gia đình ông H, theo hồ sơ giao khoán của HTX Q giao khoán cho hộ ông Chúc Thành H7 716m² (BL.05) trong khi diện tích hiện nay chỉ có 588,3m² thì không thể có phần đất như ông H2, bà V1 khai (khoảng 200m²); Tài liệu quản lý đất đai tại địa phương không thể hiện ông H2 kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất ông H2 cho rằng đã khai hoang nên không có căn cứ xem xét yêu cầu này tại giai đoạn phúc thẩm.

[2.2] Đối với quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thời điểm bà H tranh chấp đất, UBND thị trấn D tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng phía vợ chồng ông H2, bà V1 vắng mặt; Lần hòa giải có mặt hai bên thì phía ông H2 xuất trình giấy sang nhượng ghi ngày 20/10/1993, bà H cho rằng chữ ký trong giấy không phải của ông H7.

Kết quả đối chất giai đoạn xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà V1 không giải thích được diễn biến khách quan các tình tiết của vụ án khi cho rằng có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang cho thuê với giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k trong khi hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất (Hợp đồng thuê) với giá thuê 1,5 chỉ vàng 24k thì ông H2 chủ động viết hai giấy và trong hai giấy thuê đất đều có chữ ký của vợ chồng bà H, ông H7 để làm vi bằng còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/10/1993 cũng chính do ông H2 soạn thảo nhưng lại chỉ có một mình ông H7 ký tên

và lại lập một bản duy nhất do ông H2 giữ; Bà H không thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thừa nhận chữ ký của ông H7.

Đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà V1 và bà H trình bày:

- Khi thỏa thuận, xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thời hạn thuê từ ngày 30/02/1989 đến ngày 30/02/1994 có mặt vợ chồng ông H7, bà H; Ông H7, bà H cùng ký tên vào hai giấy cho thuê đất; Giấy cho thuê đất được ông H2 lập hai bản, ông H2 ký tên và giao mỗi bên giữ một bản.

- Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì:

+ Bà H đặt vấn đề chuyển nhượng đất khi thời hạn cho thuê chưa hết nên bà V1 không đồng ý nhận chuyển nhượng; Một thời gian sau, bà H năn nỉ nên bà V1 đồng ý nhận chuyển nhượng; Bà V1 và bà H thống nhất giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k, như vậy việc giao dịch, thỏa thuận không có mặt ông H7;

+ Khi giao – nhận 07 chỉ vàng 24k thì bà V1 giao vàng cho bà H, không có mặt ông H7;

+ Khi viết giấy, ký giấy chuyển nhượng đất thì chỉ có mặt ông H7, không có mặt bà H; ông H7 xin thêm 100.000đ và nói đừng cho vợ ông là bà H biết;

Tất cả những nội dung nêu trên không được phía bà H thừa nhận. Như vậy lời trình bày của bà V1 và đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà V1 chứa đựng nhiều mâu thuẫn nhưng họ không lý giải được vì sao khi cho thuê quyền sử dụng đất số vàng hai bên giao dịch 1,5 chỉ vàng thì có mặt vợ chồng ông H7, bà H, ông H2 lập hai giấy cho thuê đất với cùng nội dung và vợ chồng ông H7, bà H ký vào giấy, mỗi bên giữ một giấy nhưng khi hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số vàng lớn hơn rất nhiều (7 chỉ) thì bà V1 thỏa thuận giá với bà H và giao 07 chỉ vàng cho bà H, không có mặt ông H7; Khi viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có mặt bà H, chỉ có mặt ông H7 và ông H7 ký tên.

Giai đoạn phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu giám định mẫu chữ ký của ông H7 trong hai giấy cho thuê quyền sử dụng đất và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 20/10/1993, nhưng Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận từ chối giám định vì các mẫu chữ ký không “cùng dạng”. Như vậy nguyên đơn phản đối yêu cầu của bị đơn có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại Điều 91 khoản 2 của BLTTDS. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà V1, ông H2 là ông T1 thừa nhận cấu trúc, hình dạng chữ ký dưới mục vợ - chồng người sang trong giấy được lập ngày 20/10/1993 khác hoàn toàn so với chữ ký của ông H7 trong hai giấy cho thuê đất được lập ngày 01/02/1989; Ông T1 còn thừa nhận người nào ký tên “H7” vào giấy được lập ngày 20/10/1993 dưới mục vợ - chồng người sang thì ông không biết; Ông T1 trình bày không xác định giấy được lập ngày 20/10/1993 được lập trong khoảng thời gian nào cũng như địa điểm lập giấy; Như vậy ông T1 đã thừa nhận chứng cứ do phía ông H2, bà V1 xuất trình không đảm bảo tính

xác thực, tính có căn cứ; không đảm bảo tính khách quan, tính liên quan nên không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 91 khoản 1; Điều 92 khoản 2; Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong suốt quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông H2, bà V1 đủ điều kiện, thời gian để yêu cầu vợ chồng ông H7, bà H ký lại giấy sang nhượng đất nhưng vợ chồng ông H2, bà V1 không thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà V1 cho rằng quá trình sử dụng đất có kê khai thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận đề nghị áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II là không có căn cứ, không được chấp nhận vì:

- Giấy ghi ngày 20/10/1993 không được xem là chứng cứ nên không có cơ sở pháp lý chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H7, bà H với ông H2.

- Ông H2, bà V1 trồng cây lâu năm, (Cây Dừa) nhưng vợ chồng ông H7, bà H không phản đối là thiếu căn cứ, bởi lẽ tại Thông báo số 70/TB-UBND ngày 22/6/2015 của UBND thị trấn D, thời điểm xác minh sự việc tranh chấp (tháng 6/2015) để xem xét giải quyết đơn tranh chấp của bà H (tháng 5/2015) hiện trạng trên đất có trồng một số cây Dừa chưa có trái, cao khoảng chừng 0,7m đến 01m; Ông T1 – đại diện theo ủy quyền của bà V1, ông H2 khai tại phiên tòa phúc thẩm: Chiều cao cây Dừa khi ông trồng từ 0,6m đến 0,7m.

Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ cho rằng hàng rào trên đất là Vật kiến trúc kiên cố là thiếu khách quan vì thực tế hàng rào trên đất có nhiều loại gồm hàng rào trụ bê tông, trụ gỗ, gắn lưới B40.

Bản án sơ thẩm xác định trên đất có 22 cây Dừa là không chính xác. Thực tế trên đất ông H2, bà V1 có trồng 23 cây dừa trong đó có 16 cây đang cho thu hoạch, 07 cây chưa cho thu hoạch.

Bản án sơ thẩm lập luận cho rằng có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đã hết thời hạn thuê rất lâu thì bà H mới khởi kiện trong khi bà H cho rằng vì chồng bà giữ giấy cho thuê đất nên bà phải tìm được giấy để dùng căn cứ khởi kiện. Lời trình bày của bà H có căn cứ vì tại Điều 189 khoản 5 BLTTDS 2015 cũng như Điều 164, 165 BLTTDS năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) quy định người khởi kiện phải kèm theo chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ. Nếu như chỉ dùng lý do tại sao hết thời hạn thuê 24 năm, bà H mới khởi kiện đòi đất để chứng minh vợ chồng bà H, ông H7 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, bà V1 là thiếu cơ sở pháp lý, trái với nguyên tắc đánh giá chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V1 cũng như Kiểm sát viên cho rằng vợ chồng ông H2, bà V1 sử dụng đất, kê khai đứng tên sổ mục kê đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà V1, ông H2 không được Tòa án chấp nhận vì quá trình sử dụng đất đang tranh chấp của vợ chồng ông H2, bà V xuất phát từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chứ không phải thuộc trường hợp chiếm hữu ngay tình, công khai.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng như nguyên đơn; Không chấp nhận tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn, không chấp nhận tranh luận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Không chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn; Sửa bản án sơ thẩm vì không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là 23.199.000đ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho phía bị đơn tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 3,5 chỉ vàng được HĐXX chấp nhận. Bị đơn và người liên quan phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản, vật kiến trúc trên đất cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn.

Do sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 4.383.412đ được khấu trừ vào 2.000.000đ chi phí định giá do ông H2 nộp tại BL.68b nên ông H2 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H 2.383.412đ. Bà H phải chịu 2.000.000đ chi phí thẩm định, định giá, trích lục; bà H đã nộp đủ.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000đ án phí. Nguyên đơn phải trả giá trị tài sản cho bị đơn 23.199.000đ nên phải chịu 1.159.950đ án phí.

Nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 26 khoản 3, Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản 2, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 khoản 2,5; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Điều 169 khoản 2, Điều 256, Điều 491 khoản 1, Điều 713 khoản 1 điểm a của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Út H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Út H.

3. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H2.

4. Buộc vợ chồng ông Trần Văn H2, bà Võ Thị V1 phải có nghĩa vụ trả thừa đất số 571, diện tích 588,3m², tờ bản đồ số 19d thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận cho hộ gia đình bà Ngô Thị Út H gồm các thành viên: bà Ngô Thị Út H, bà Chúc Mỹ H3, bà Chúc Mỹ H4, bà Chúc Mỹ H5, (Ông Chúc Danh H6 là người thừa kế của ông H7; không phải thành viên được cấp quyền sử dụng đất trong hộ gia đình).

5. Hộ gia đình bà Ngô Thị Út H gồm các thành viên: bà Ngô Thị Út H, bà Chúc Mỹ H3, bà Chúc Mỹ H4, bà Chúc Mỹ H5, (ông Chúc Danh H6 là người thừa kế của ông H; không phải thành viên được cấp quyền sử dụng đất trong hộ gia đình) được quyền sử dụng thửa đất số 571, diện tích 588,3m², tờ bản đồ số 19d thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận; Được quyền sở hữu cây trồng, vật kiến trúc trên thửa đất gồm:

- + 23 cây Dừa trong đó 16 cây đang cho thu hoạch, 07 cây chưa cho thu hoạch;
- + Hàng rào cọc sắt lưới B40 cao 02m, dài 12,65m giá trị còn lại 80% ở hướng Bắc của thửa đất 571;

- + Hàng rào trụ bê tông lưới B40 cao 1,4m, dài 9,8m giá trị còn lại 80% ở hướng Nam của thửa đất 571;

- + Hàng rào trụ gỗ lưới B40 cao 01m dài 15,5m giá trị còn lại 20% và hàng rào trụ bê tông lưới B40 cao 1,4m dài 48,75m giá trị còn lại 80% đều ở hướng Tây của thửa đất 571.

Thửa đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đường đi, hướng Nam giáp đất ông Phạm R, hướng Đông giáp nhà bà Võ Thị A1, hướng Tây giáp nhà bà Ngô Thị Hồng H8 tọa lạc tại khu phố 5 thị trấn D, huyện P, tỉnh Ninh Thuận kèm trích lục được lập ngày 08/02/2018.

- + Hàng rào hướng Đông của bà Võ Thị A1.

6. Hộ gia đình bà Ngô Thị Út H gồm bà Ngô Thị Út H, bà Chúc Mỹ H3, bà Chúc Mỹ H4, ông Chúc Danh H5, phải có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho vợ chồng ông Trần Văn H2, bà Võ Thị V1 tổng giá trị hàng rào 14.259.000đ và tổng giá trị 23 cây Dừa (trong đó 16 cây đang cho thu hoạch, 07 cây chưa cho thu hoạch) là 8.940.000đ, tổng cộng 23.199.000đ. Bà Ngô Thị Út H phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn H2, bà Võ Thị V1 03 chỉ 05 phân vàng 24k, 96%.

7. Các tài sản khác của ông H2, bà V1 trên đất gồm 03 cây Hoa mai nhỏ và 02 gốc Ổi, đại diện theo ủy quyền của bà V1, ông H2 không yêu cầu định giá giải quyết vì không có giá trị nên buộc ông H2, bà V1 phải nhả bỏ hoặc di dời nếu ông H2, bà V1 có yêu cầu tại giai đoạn thi hành án.

8. Chi phí thẩm định, định giá, án phí:

- Ông Trần Văn H2 phải chịu 4.383.412đ chi phí thẩm định, định giá, trích lục được khấu trừ vào 2.000.000đ tạm ứng đã nộp nên ông Trần Văn H2 phải trả cho bà

Ngô Thị Út H 2.383.412đ; Bà Ngô Thị Út H phải chịu 2.000.000đ chi phí thẩm định, định giá, trích lục; bà H đã nộp đủ.

- Ông Trần Văn H2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010885 ngày 23/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

- Bà Ngô Thị Út H phải chịu 1.159.950đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 808.500đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010751 ngày 10/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, bà H còn phải nộp 351.450đ án phí sơ thẩm.

- Bà Ngô Thị Út H được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0014501 ngày 03/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án 03/4/2018.

Nơi nhận:

- Đương sự ;
- TAND huyện P (1);
- Chi cục THADS huyện P (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng GDKT (1);
- Lưu(HS-AV, Tổ HCTP) (3).

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

Hàng Lâm Viên