

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH NINH THUẬN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2024/DS-PT

Ngày: 17/9/ 2024

V/v: “Tranh chấp 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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Ông Hàng Lâm Viên và bà Trần Thị Diệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung – 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.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/TLPT-DS ngày 26/7/2024 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Ngọc V, sinh năm 1967 (Có mặt);

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

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951 (Có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh S, sinh năm 1956 (Theo giấy ủy quyền ngày 19/6/2024) (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Ngô Thị H** sinh năm 1969 (Có mặt);

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

2. Bà **Nguyễn Thị Công H1**, sinh năm 1954 (Có mặt);

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Ngô Minh S**, sinh năm 1956 (Theo giấy uỷ quyền ngày 19/6/2024) (Có mặt).

3. Ông **Phan Ngọc N**, sinh năm 1990 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

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

Chỗ ở hiện nay: **Tổ B, khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

4. Bà **Phan Thị Ngọc L**, sinh năm 1991 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **Số F đường B, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người tham gia tố tụng khác:

Bà **Phan Thị X**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Bà **Phan Thị C**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Ông **Phan Ngọc T1**, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Ông **Phan Ngọc K**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Ông **Phan Ngọc Đ**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Ông **Phan Ngọc D**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Ông **Phan Ngọc K1**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

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

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Nguyễn Văn T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Phan Ngọc V** trình bày:*

Vào năm 1993 **hợp tác xã T2** cấp cấp khoán đất cho hộ gia đình ông gồm 02 thửa đất, trong đó có thửa 345a, tờ bản đồ số 11, **xã P** (Đất kinh tế phụ). Thời

điểm này hộ gia đình ông có 04 thành viên gồm: Phan Ngọc V, Ngô Thị H và 02 con là Phan Ngọc N, Phan Thị Ngọc L.

Sau khi nhận khoán thửa đất 345a gia đình ông canh tác trồng nho, canh tác đến năm 1995, do kinh tế khó khăn không có tiền đầu tư, vì vậy vợ chồng ông sang nhượng cho bà Huỳnh Thị B (Hiện bà B đã chết vào ngày 19/7/2022) cả đất và giàn nho trên đất, thời hạn là 20 năm, với số vàng là 19 chỉ vàng y (Loại vàng 96K), khi nào hợp tác xã lấy lại đất thì bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm giao trả lại đất, bà Huỳnh Thị B chịu mọi trách nhiệm đóng thuế cho Nhà nước. Việc sang nhượng đất có làm giấy viết tay với tiêu đề là “giấy sang nhượng đất hoa màu”, lập ra thành 02 bản, giao mỗi bên giữ 01 bản.

Lý do ông đồng ý sang nhượng 20 năm, là vì Nhà nước chỉ cấp đất có thời hạn chỉ có 20 năm, khi nào đến 20 năm Nhà nước thu hồi đất, bà B trả lại cho Nhà nước, còn hết 20 năm mà Nhà nước không thu hồi thì bà B trả lại đất cho gia đình ông. Năm 2010, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số vàng này ông đưa cho vợ là bà Ngô Thị H để đi lo sinh hoạt trong hộ gia đình và trả nợ cho Nhà nước, bà Ngô Thị H cũng thống nhất việc sang nhượng thửa đất số 345a cho bà Huỳnh Thị B, thời điểm này các con của ông còn rất nhỏ.

Đến năm 2012, vợ chồng bà Huỳnh Thị B, ông Phan M có đến nhà ông, kêu ông đến lấy lại đất từ ông Nguyễn Văn T, vì còn 03 năm nữa là đến hạn 20 năm, nếu không đến lấy lại đất để ông T trồng nho thì sau này mất công gia đình ông phải bồi thường cây nho cho gia đình ông T. Vì sau khi gia đình ông sang nhượng đất cho bà B, thì bà B tiếp tục sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T, việc bà B sang nhượng lại cho ông T, thì gia đình ông không biết. Khi vợ chồng bà B đến nhà kêu gia đình ông đến lấy lại đất từ ông T thì gia đình ông mới biết.

Sau đó gia đình ông có đến gặp ông T để hỏi việc lấy lại đất do bà B sang nhượng, thì ông T có nói đất chưa đến hạn 20 năm, nên không đồng ý trả và nói khi nào đủ 20 năm ông T sẽ trả lại đất cho gia đình ông, còn nếu đến lúc đó mà gia đình ông có bán lại cho ông T, thì ông T sẽ mua lại, không thì ông T sẽ hoán đổi một thửa đất của gia đình ông T cho gia đình ông, thấy vậy nên gia đình ông bỏ về.

Đến năm 2014, gia đình ông tiếp tục đến gặp ông Nguyễn Văn T để hỏi lấy lại đất, vì đã đến thời hạn 20 năm, ông T có xuất trình giấy sang nhượng đất làm nho giữa vợ chồng và con của bà Huỳnh Thị B, ông Phan M, ông Phan Ngọc H2 cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 28/3/1998 cho ông xem và nói là chưa đủ 20 năm, phải đến năm 2018 mới đủ 20 năm. Ông T có nói thêm, hiện tại ông T đang thiếu nợ, để ông T làm đến năm 2018 sẽ trả lại đất, gia đình ông thấy vậy nên đồng ý cho ông T tiếp tục trồng nho trên đất, để đến khi lấy đất lại không phải bồi thường cây nho cho ông T.

Đến năm 2022, ông Nguyễn Văn T đã phá bỏ cây nho, để trồng táo không chịu trả đất cho gia đình ông, nên ông làm đơn đến UBND xã P yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T trả lại đất, nhưng ông Nguyễn Văn T không đồng ý.

Nay ông khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả lại thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, tại xã P cho gia đình ông, vì gia đình ông sang nhượng đất chỉ 20 năm cho bà Huỳnh Thị B và ông Nguyễn Văn T cũng đã canh tác đất hơn 20 năm.

Hiện thửa đất trên ông Nguyễn Văn T đang canh tác trồng táo, từ khi tranh chấp và hòa giải, Ủy ban nhân dân xã C1 đã yêu cầu để đất nguyên hiện trạng, vì đất đang tranh chấp, nhưng ông T vẫn tiếp tục bao lới mùng và làm giàn trồng táo. Gia đình ông đồng ý hỗ trợ tiền cây táo cho ông Nguyễn Văn T, không đồng ý hỗ trợ lới mùng cho ông T, vì ông T cố tình bao lới mùng.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 28/3/1999 vợ chồng ông có nhận sang nhượng lại của vợ chồng bà Huỳnh Thị B, ông Phan M thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, tại xã P, diện tích 900m² với giá 6.000.000 đồng. Khi nhận sang nhượng thì vợ chồng ông có hỏi vợ chồng bà Huỳnh Thị B thửa đất trên có từ đâu, vợ chồng bà Huỳnh Thị B có nói thửa đất trên vợ chồng bà Huỳnh Thị B nhận sang nhượng lại từ vợ chồng ông Phan Ngọc V vào năm 1995, thời hạn là 20 năm. Vợ chồng bà Huỳnh Thị B có giao cho vợ chồng ông giấy sang nhượng đất màu của vợ chồng ông Phan Ngọc V sang nhượng lại cho bà Huỳnh Thị B cho vợ chồng ông xem. Khi nhận sang nhượng thửa đất trên từ gia đình bà Huỳnh Thị B, thì giữa vợ chồng ông với gia đình bà Huỳnh Thị B có làm giấy viết tay với tiêu đề là “Giấy chuyển nhượng đất làm nho”, giấy chuyển nhượng là do gia đình bà Huỳnh Thị B viết

và có chữ ký của gia đình bà B gồm bà Huỳnh Thị B, ông Phan M, con là ông Phan Ngọc H2 (Hiện các người trên đã chết), còn bên ông thì có ông Nguyễn Văn T ký ghi họ tên. Tờ giấy sang nhượng đất làm nho được viết vào mặt sau của giấy sang nhượng đất hoa màu mà ông Phan Ngọc V sang nhượng cho bà Huỳnh Thị B.

Sau khi làm giấy sang nhượng xong, vợ chồng ông đã giao đủ tiền 6000.000 đồng cho gia đình bà Huỳnh Thị B và gia đình bà Huỳnh Thị B cũng giao thửa đất trên cho vợ chồng ông canh tác từ đó cho đến nay, thửa đất đất lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi sang nhượng thửa đất cho vợ chồng ông, thì trên đất bà Huỳnh Thị B đang trồng ớt. Sau đó vợ chồng ông chuyển sang trồng nho và hiện tại đang trồng táo khoảng hơn 01 năm.

Năm 2010, vợ chồng ông có nghe thông tin vợ chồng ông Phan Ngọc V đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên, nhưng vợ chồng ông không ý kiến gì, vì vợ chồng ông cứ nghĩ là Nhà nước giao đất thời hạn 20 năm (Tức từ năm 1993 – 2013) mà mới 2010 thì chưa đủ 20 năm, vì vậy để đến năm 2013 vợ chồng ông sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau hoặc đi gặp ông Phan Ngọc V thỏa thuận sau.

Vào năm 2012 thì vợ chồng ông Phan Ngọc V có đến gặp vợ chồng ông, nói gần mãn thời gian sang nhượng 20 năm, kêu vợ chồng ông chuẩn bị làm 01 đến 02 vụ nho nữa, trả lại đất cho gia đình ông V, lúc đó vợ chồng ông có nói là đất chưa hết thời hạn sang nhượng 20 năm sao mà trả, khi nào đến thời hạn sang nhượng 20 năm thì vợ chồng ông sẽ trả lại đất cho gia đình ông V, nên vợ chồng ông V bỏ về.

Đến năm 2014, vợ chồng ông Phan Ngọc V lại tiếp tục đến gặp vợ chồng ông đòi lại đất, vì cho rằng hết thời hạn 20 năm sang nhượng, ông có nói lại với ông Phan Ngọc V là mày đã nghe đài, nghe báo về hợp Quốc hội chưa, nếu đã sang nhượng thì không lấy lại đất, còn cho thuê đất thì phải trả lại. Đối với thửa đất trên vợ chồng ông nhận sang nhượng từ bà Huỳnh Thị B, nên ông Phan Ngọc V không được quyền đòi lại, vì vậy vợ chồng ông không đồng ý trả. Nghe vậy vợ chồng ông Phan Ngọc V bỏ về.

Đến năm 2021, vợ chồng ông đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì địa chính báo thửa đất trên vợ chồng ông Phan Ngọc V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên vợ chồng ông không làm được nữa.

Đến năm 2022, UBND xã có mời vợ chồng ông đến giải quyết, do vợ chồng ông Phan Ngọc V khiếu nại. Tại buổi hòa giải, vợ chồng ông Phan Ngọc V yêu cầu vợ chồng ông trả lại thửa đất trên, cho rằng thời hạn sang nhượng 20 năm đã hết, nhưng vợ chồng ông không đồng ý, nên hòa giải không thành.

Nay ông Phan Ngọc V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại thửa đất trên, vì thời gian sang nhượng 20 năm của bà B đã hết, vợ chồng ông không đồng ý. Vì Nhà nước đã giao đất cho ông Phan Ngọc V thời gian 20 năm, nhưng ông Phan Ngọc V đã sang nhượng hết thời hạn 20 năm, thì không còn quyền đòi lại thửa đất trên. Vợ chồng ông đồng ý hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông Phan Ngọc V 20.000.000 đồng tiền công đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H, ông Phan Ngọc N, bà Phan Thị Ngọc L trình bày:

Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông Phan Ngọc V và yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T phải trả lại thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, tại xã P cho gia đình bà, vì gia đình bà sang nhượng đất cho bà B chỉ 20 năm và ông Nguyễn Văn T cũng đã canh tác đất hơn 20 năm. Gia đình ông, bà đồng ý hỗ trợ tiền cây táo cho ông Nguyễn Văn T, không đồng ý hỗ trợ lười mùng cho ông T, vì ông T có tình bao lười mùng.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Công H1 trình bày:

Bà đồng ý thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T, vợ chồng bà không đồng ý trả lại thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, tại xã P cho gia đình ông Phan Ngọc V. Vì Nhà nước đã giao đất cho ông Phan Ngọc V thời gian 20 năm, nhưng ông Phan Ngọc V đã sang nhượng hết thời hạn 20 năm, thì không còn quyền đòi lại thửa đất trên. Vợ chồng bà đồng ý hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông Phan Ngọc V 20.000.000 đồng tiền công đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 144, 147, 165, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228, 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 134, Điều 411 của Bộ luật Dân sự 1995;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc V. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện giữa ông Phan Ngọc V với bà Huỳnh Thị B là “giấy sang nhượng đất + hoa màu” và giấy chuyển nhượng đất làm nhò lập ngày 28/3/1998 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Huỳnh Thị B, ông Phan M, ông Phan Ngọc H2 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công H1 phải có nghĩa vụ giao trả lại thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho hộ ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H (Hộ ông Phan Ngọc V gồm: Ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H, Phan Ngọc N, Phan Thị Ngọc L).

- Hộ ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H (Hộ ông Phan Ngọc V gồm: Ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H, Phan Ngọc N, Phan Thị Ngọc L) được quyền sử dụng thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và tài sản trên đất gồm: Giàn táo có diện tích 1.022m²; 42 cây táo thu hoạch; hàng rào phía đông nam trụ gỗ lưới B40, dài 25m, cao 2m; hàng rào phía nam trụ gỗ lưới B40, dài 39m, cao 2m; lưới mùng đã qua sử dụng, tỷ lệ còn lại 80%.

- Buộc hộ ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H (Hộ ông Phan Ngọc V gồm: Ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H, Phan Ngọc N, Phan Thị Ngọc L) có nghĩa vụ liên đới bồi thường số tiền 53.626.400 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công H1 tương ứng với giá trị tài sản trên đất mà hộ ông Phan Ngọc V được nhận cụ thể như sau: Giàn táo có giá trị: 14.700 đồng /m² x

1.022m² = 15.023.200 đồng; 42 cây táo thu hoạch có giá trị: 550.000 đồng/cây x 42 cây = 23.100.000 đồng; hàng rào phía đông nam trụ gỗ lười B40, dài 25m, cao 2m có giá: 57.000 đồng/m x 25m = 1.425.000 đồng; hàng rào phía nam trụ gỗ lười B40, dài 39m, cao 2m có giá: 57.000 đồng/m x 39 = 2.223.000 đồng; lười mùng đã qua sử dụng, tỷ lệ còn lại 80% có giá: 14.500 đồng/m² x 1.022m² = 11.855.200 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo đạc, định giá tài sản, nghĩa vụ chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/6/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận, không đồng ý bản án sơ thẩm.

Ngày 22/8/2024 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung nội dung kháng cáo: Yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Phan Ngọc V ngày 01/6/2010; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án sơ thẩm đã thụ lý, xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp: “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”, vụ án thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước là đúng quy định theo quy định khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sự tham gia tố tụng của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các quyết định tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Ngọc V với bà Huỳnh Thị B chỉ có bà B ký kết và giao dịch giữa bà B với ông Nguyễn Văn T có ông Phan M, bà Huỳnh Thị B cùng con là Phan Ngọc H2 ký kết, hiện nay cả ba người này đã chết. Những người con còn lại trong gia đình bà B gồm Phan Thị X, Phan Thị C, Phan Ngọc T1, Phan Ngọc K, Phan Ngọc Đ1, Phan Ngọc D, Phan Ngọc K1 không tham gia vào giao dịch và có bản trình bày họ không liên quan và không biết việc sang nhượng đất giữa các bên; Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông T không có yêu cầu phản tố, do vậy Bản án sơ thẩm không đưa các con bà B vào tham gia tố tụng là phù hợp theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kháng cáo bổ sung yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông T, tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý, giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử cấp phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 16/02/2022, ngày 28/3/2024 và trích đo bản đồ địa chính ngày 03/3/2023 của Văn phòng Đ2, chi nhánh huyện N thể hiện: thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, xã P đo đạc diện tích 1.022m²; Trên đất có tài sản gồm: Giàn táo trị giá: 15.023.200 đồng; 42 cây táo thu hoạch trị giá: 23.100.000 đồng; Hàng rào phía Đông nam trụ gỗ lưới B40, dài 25m, cao 2m, công tháo dỡ: 1.425.000 đồng; Hàng rào phía Nam trụ gỗ lưới

B40, dài 39m, cao 2m, , tính công tháo dỡ: 2.223.000 đồng; lưới mùng đã qua sử dụng, tỷ lệ còn lại 80% trị giá 11.855.200 đồng. Tổng cộng 53.626.400 đồng. Hiện nay, thửa đất này do vợ chồng ông **T** quản lý, sử dụng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông **V** đang giữ và không cầm cố thế chấp ở bất kỳ cá nhân tổ chức nào.

Các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, xã **P** được cấp cho hộ gia đình ông **Phan Ngọc V** vào năm 1993, trong đó có 04 nhân khẩu gồm: **Phan Ngọc V**, **Ngô Thị H**, **Phan Ngọc N**, **Phan Thị Ngọc L** và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Phan Ngọc V** vào năm 2010.

Bị đơn kháng cáo cho rằng cha, mẹ ông **V** là thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất nhận khoán nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

[3.2]. Ông **Phan Ngọc V** đòi lại quyền sử dụng đất vì cho rằng thời hạn sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà **B** đã hết thời hạn 20 năm, ông **T** không đồng ý trả đất vì cho rằng đã sang nhượng lại từ vợ chồng bà **B** và hiện nay những người này đã chết.

Xét “Giấy sang nhượng đất + Hoa màu” có nội dung: “ông **Phan Ngọc V** sang nhượng cho bà **Huỳnh Thị B** 01 lô đất có cây nho với giá 19 chỉ vàng y, thời hạn 20 năm, ông **V** không còn trách nhiệm thuế của Hợp tác xã, bà **B** có trách nhiệm với Nhà nước, sau 20 năm Hợp tác xã có lấy lại thì bà phải giao lại đất”; Mặt sau lập ngày 28/3/1998 ghi tiêu đề “giấy chuyển nhượng đất làm nho” giữa vợ chồng bà **B** với ông **T**, có nội dung: “sang nhượng đất diện tích 900m² với số tiền là 6.000.000 đồng, căn cứ theo thoả thuận của ông **V**, về thuế đất bà **B** phải đóng nhưng không đóng công xã hội chủ nghĩa cho ông **V**, nay tôi sang nhượng lại cũng y theo điều kiện trên, phần ông **T** phải đóng thuế từ năm 1998 trở về sau không bỏ lại cho gia đình tôi”.

Đồng thời, vợ chồng ông **T**, bà **H1** cũng thừa nhận, khi nhận sang nhượng đất từ vợ chồng bà **Huỳnh Thị B**, ông **Phan M** thì bà **B**, ông **M** có nói nội dung: “nhận sang nhượng đất của gia đình ông **Phan Ngọc V** là 20 năm, hết 20 năm sẽ trả lại đất” và thừa nhận đến năm 2012 thì vợ chồng ông **V** có đến gặp và yêu cầu trả lại đất, vì gần mãn thời gian sang nhượng 20 năm cho bà **B**, nhưng vợ

chồng ông cho rằng: “đất chưa hết thời hạn sang nhượng 20 năm, khi nào đến hết thời hạn sang nhượng 20 năm thì vợ chồng ông T, bà H1 sẽ trả lại đất cho vợ chồng ông V”. Mặt khác, năm 2010 ông T biết thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông V, vợ chồng ông T cũng không ý kiến hay phản đối gì. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Như vậy, qua sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn, xác định giao dịch giữa ông Phan Ngọc V với bà Huỳnh Thị B và giữa vợ chồng bà B với ông T là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện (thời hạn 20 năm), việc chuyển nhượng đất có thời hạn tại thời điểm này là phù hợp với thời hạn sử dụng đất được nhà nước giao khoán theo khoản 2 Điều 709 Bộ luật Dân sự 1995. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bản án sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực là không phù hợp pháp luật tại Điều 691, Điều 693 Bộ luật Dân sự 1995. Tuy nhiên trên thực tế, việc giao dịch chuyển nhượng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, bà B đã thanh toán đầy đủ và sử dụng đất đến khi chuyển nhượng lại cho ông T cũng căn cứ vào thỏa thuận theo điều kiện của ông V, giao dịch đến nay cũng đã thực hiện xong, thời hạn hợp đồng đã hết và đây là căn cứ chấm dứt hợp đồng theo Điều 134 Bộ luật Dân sự 1995 quy định về giao dịch dân sự có điều kiện: “Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự, thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc bị huỷ bỏ”.

Ông Phan M, bà Huỳnh Thị B cùng con là ông Phan Ngọc H2 hiện nay đã chết, các thành viên khác trong gia đình bà B không tham gia vào giao dịch và không biết việc sang nhượng đất giữa các bên. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Công H1 nhận chuyển nhượng với số tiền 6.000.000 đồng và khai thác quyền sử dụng đất đã đủ trong thời hạn 20 năm (1998 – 2018), đến nay đã hết thời hạn; Thửa đất vẫn được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho hộ gia đình ông V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BB 651982 cấp ngày 01/6/2010 và được gia hạn cho hộ ông V sử dụng đến tháng 10/2063, quá trình sử dụng đất ông T cũng chưa làm thủ tục đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông V đòi lại quyền sử dụng đất là có

căn cứ phù hợp Điều 166 Bộ luật Dân sự; vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công H1 phải thực hiện nghĩa vụ giao trả lại thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, xã P, diện tích 1.022m² đất cho hộ ông Phan Ngọc V.

Đối với tài sản trên đất gồm có: Giàn táo có diện tích 1.022m²; 42 cây táo đang thu hoạch; hàng rào phía đông nam trụ gỗ lưới B40 dài 25m, cao 2m; hàng rào phía nam trụ gỗ, lưới B40 dài 39m, cao 2m; lưới mùng đã qua sử dụng. Mặc dù việc trồng táo của vợ chồng ông T tại thời điểm các bên đã tranh chấp và qua hòa giải cơ sở, tuy nhiên để tránh thiệt hại về tài sản cho ông T, Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông V nhận lại quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông T với số tiền 53.626.400 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với hàng rào lưới B40 ở phía Đông nam dài 27,3 m có 11 trụ gỗ và lưới B40; hàng rào phía Nam dài 38,6m có 23 trụ gỗ và lưới B40, các trụ gỗ này chính là trụ trồng làm giàn táo, không tách rời. Hội đồng định giá không xác định giá trị, chỉ tính công tháo dỡ, do vậy hàng rào lưới B40 tổng chiều dài 65,9m vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà H1 nên cần buộc vợ chồng ông T tháo dỡ là phù hợp với hiện trạng thực tế tài sản, đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông T

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T; Sửa Bản án sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phan Ngọc V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và trích lục bản đồ địa chính và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công H1 là người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hộ ông Phan Ngọc V (gồm: ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H, ông Phan Ngọc N, bà Phan Thị Ngọc L) có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng số tiền thực hiện nghĩa vụ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 5, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 134, Điều 691, Điều 693, Điều 709 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Ngọc V. đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Công H1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng lưới B40 phía Nam có độ dài 38,6m, chiều cao 2m tại các điểm (1,5); tháo dỡ hàng lưới B40 phía Đông nam có độ dài 27,3m, chiều cao 2m, tại các điểm (4,5) và giao trả cho hộ ông Phan Ngọc V thửa đất số 345a, tờ bản đồ số 11, xã P, có diện tích 1.022m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 651982 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 01/6/2010; Được xác định bởi các điểm (1,2,3,4,5) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/3/2023 của Văn phòng Đ2 – chi nhánh N.

- Hộ ông Phan Ngọc V gồm: Ông Phan Ngọc V, bà Ngô Thị H, Phan Ngọc N, Phan Thị Ngọc L được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: Giàn táo có diện tích 1.022m²; 42 cây táo thu hoạch; lưới mùng đã qua sử dụng, tỷ lệ còn lại 80% và phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà

Nguyễn Thị Công H1 số tiền 53.626.400 đồng tương ứng với giá trị tài sản trên đất mà hộ ông **Phan Ngọc V** được nhận. Đồng thời hỗ trợ thêm cho ông **T**, bà **H1** số tiền 10.000.000 đồng. Tổng cộng 63.626.400 đồng (*Sáu mươi ba triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: ông **Phan Ngọc V** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị Công H1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hộ ông **Phan Ngọc V** (gồm: ông **Phan Ngọc V**, bà **Ngô Thị H**, ông **Phan Ngọc N**, bà **Phan Thị Ngọc L**) có nghĩa vụ liên đới chịu 3.181.000 đồng (*Ba triệu một trăm tám mươi một ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, chia phần mỗi người phải chịu 795.000 đồng (*Bảy trăm chín mươi lăm ngàn đồng*). Riêng ông **Phan Ngọc V** được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002638 ngày 26/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Phước. ông **V** còn phải nộp thêm 495.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

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, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/9/2024).

Nơi nhận:

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

- Đương sự ;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND H. Ninh Phước (1);
- Chi cục THADS H. Ninh Phước (1)
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

Phạm Thị Anh Trang