

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 42/2022/DS-PT

Ngày: 05/08/2022

V/v: "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ, đòi tài
sản là QSSDD"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hiền

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký
TAND tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2022/TLPT-DS ngày 12
tháng 4 năm 2022.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa
án nhân dân thị xã Ninh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 40/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2022, giữa:

* Nguyên đơn: Ông Phan Văn Tín, sinh năm 1959 và bà Võ Thị Thu,
sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa,
tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Loạt (Nguyễn Lọt), sinh năm 1964; Địa chỉ:
Thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Như
Hào – Công ty Luật TNHH MTV Vũ Như Hào – Đoàn luật sư Khánh Hòa. Có
mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thảo, sinh năm 1969, Địa chỉ: Thôn Nội Mỹ, xã Ninh
Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2/ Bà Phan Thị Thu Hà, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn Thạch Định, xã
Ninh Trung, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu xét xử vắng mặt.

3/ Ông Phan Thanh Hương, sinh năm 1989, Địa chỉ: Thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu xét xử vắng mặt.

4/ Ông Phan Văn Lộc, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu xét xử vắng mặt.

5/ Ông Nguyễn Cũng, sinh năm 1960;

6/ Bà Phan Thị Thợ, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Võ Ngự, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu trình bày:*

- Ngày 07/01/1999 vợ chồng ông Tín, bà Thu có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Loạt 01 thửa ruộng có diện tích 530m (diện tích đo vẽ thực tế là 715,2m) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa theo “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12”. Giấy sang nhượng này không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, vị trí thửa đất và chỉ có 01 mình ông Tín ký. Giá chuyển nhượng giữa hai bên là 09 phân vàng 96 nhưng chỉ là thỏa thuận miệng. Vợ chồng ông Tín, bà Thu đã nhận vàng và giao đất cho ông Loạt, bà Thảo. Việc chuyển nhượng này có sự chứng kiến của ông Võ Ngự (là trưởng thôn tại thời điểm đó). Thửa đất này vợ chồng tôi là Phan Văn Tín và Võ Thị Thu đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hòa (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Ninh Hòa) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00780 QSDD/NĐ-NH ngày 24/12/1996 đứng tên hộ ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu. Vào thời điểm đó, vợ chồng ông Tín, bà Thu chỉ chuyển nhượng đến hết thời hạn nhà nước giao đất là tháng 12/2016 chứ không phải là chuyển nhượng luôn cho ông Loạt vì do điều kiện kinh tế khó khăn cần có tiền để trang trải cuộc sống. Sau đó, vợ chồng ông Tín, bà Thu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất để canh tác nên yêu cầu ông Loạt trả lại đất nhưng ông Loạt không đồng ý.

Qua đo vẽ thực tế tổng diện tích thửa đất số 35, tờ bản đồ số 4 là 715,2m², tăng 185,2m so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00780 QSDD/NĐ-NH ngày 24/12/1996 thì vợ chồng ông, bà xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho vợ chồng ông, bà là 530m².

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” lập ngày 07/01/1999 giữa ông Tín và ông Nguyễn Loạt, đồng

thời yêu cầu ông Nguyễn Loạt phải trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 530m² (như hiện trạng ban đầu lúc chuyển nhượng) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00780 QSDĐ/NĐ-NH ngày 24/12/1996 và nguyên đơn trả lại cho bị đơn 09 phân vàng 96; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp và định giá tài sản ông Tín, bà Thu yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Loạt trình bày:*

Ngày 07/01/1999 ông Phan Văn Tín có ký “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” để chuyển nhượng cho ông 01 thửa ruộng có diện tích 530m² nhưng trong giấy sang nhượng không thể hiện rõ số thửa, số tờ bản đồ, vị trí của thửa đất. Giá chuyển nhượng giữa hai bên là 09 cây vàng 96 nhưng chỉ là thỏa thuận miệng. Vợ chồng ông đã giao đầy đủ số vàng này cho ông Tín, bà Thu tại nhà của họ. Việc chuyển nhượng trên có sự chứng kiến của ông Võ Ngự (là trưởng thôn tại thời điểm đó). Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông tiếp tục canh tác sử dụng trồng lúa, đến năm 2004 do điều kiện tự nhiên không thuận lợi, ruộng chỉ làm được 01 vụ, không có năng suất nên vợ chồng ông đã đào đất lên để cho nước chảy vào thửa đất dùng để chứa nước và trồng 01 số cây dừa, huỳnh đàn trên thửa đất này.

Nay vợ chồng ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” lập ngày 07/01/1999 giữa ông Tín và ông, đồng thời yêu cầu ông phải trả lại cho vợ chồng ông Tín, bà Thu diện tích đất 530m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông Tín đã chuyển nhượng cho ông lâu dài theo nội dung trong giấy sang nhượng, ông yêu cầu ông Tín tiếp tục thực hiện hợp đồng là “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” lập ngày 07/01/1999 giữa ông và ông Tín để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là Nguyễn Loạt, Nguyễn Thị Thảo và công nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông. Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu hợp đồng bị vô hiệu.

- Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản tranh chấp và định giá tài sản ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Loạt là yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” lập ngày 07/01/1999 giữa ông Loạt và ông Tín để làm thủ tục sang tên trên sổ đỏ cho vợ

chồng bà là Nguyễn Loạt, Nguyễn Thị Thảo và công nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu Hà trình bày:*

Bà là con ruột của ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu. Thời điểm nhà nước cấp đất cho hộ gia đình bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00780 PSDĐ/NĐ-NH ngày 24/12/1996 đứng tên hộ ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu thì bà có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình. Lúc đó, bà còn nhỏ nên không biết gì về việc cha mẹ bà chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Loạt và bà cũng không có đóng góp công sức gì đối với khối tài sản của cha mẹ bà. Bà thống nhất với ý kiến của cha mẹ bà là yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” lập ngày 07/01/1999 giữa cha bà ông Phan Văn Tín và ông Nguyễn Loạt, đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Loạt phải trả lại cho cha mẹ bà diện tích đất 530m² (như hiện trạng ban đầu lúc chuyển nhượng) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa.

** Theo bản tự khai và biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh Hưởng, ông Phan Văn Lộc trình bày:*

Ông Hưởng, ông Lộc là con ruột của ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu. Thời điểm nhà nước cấp đất cho hộ gia đình ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00780 QSDĐ/NĐ-NH ngày 24/12/1996 đứng tên hộ ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu thì ông Hưởng, ông Lộc tên trong sổ hộ khẩu của gia đình. Lúc đó, ông Hưởng, ông Lộc còn nhỏ nên không biết gì về việc cha mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Loạt và ông Hưởng, ông Lộc cũng không có đóng góp công sức gì đối với khối tài sản của cha mẹ. Ông Hưởng, ông Lộc thống nhất với ý kiến của ông Tín, bà Thu là yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” lập ngày 07/01/1999 giữa ông Phan Văn Tín và ông Nguyễn Loạt, đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Loạt phải trả lại cho cha mẹ ông diện tích đất 530m² (như hiện trạng ban đầu lúc chuyển nhượng) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa.

** Theo biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cũng và bà Phan Thị Thợ trình bày:*

Vợ chồng ông, bà là người sử dụng đất liền kề với hộ ông Phan Văn Tín, bà Võ Thị Thu, còn ông Nguyễn Loạt là người mua lại đất của ông Tín, bà Thu và hiện tại ông Loạt là người đang sử dụng thửa đất. Phần diện tích đất chênh lệch tăng của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa có phần diện tích đất tăng 7m thuộc thửa số 477; diện tích đất tăng 172m² thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 4 và diện tích đất tăng 3m đường đi là lấn sang phần đất thuộc quyền sở hữu của ông, bà thì ông, bà không có ý kiến gì vì khi các bên làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Đông thì ông Tín, bà Thu và ông Loạt đồng ý trả lại phần diện tích đất chênh lệch tăng

đã lần cho ông, bà. Việc tranh chấp đất giữa ông Tín và ông Loạt là tự hai bên giải quyết với nhau, ông, bà không liên quan gì đến vụ án này.

** Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Võ Ngự trình bày:*

Vào ngày 07/01/1999 ông có ký xác nhận việc ông Phan Văn Tín chuyển nhượng cho ông Nguyễn Loạt (Nguyễn Loạt) thửa ruộng 01 vụ có diện tích 570m² tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa (vì thời điểm này ông là trưởng thôn Nội Mỹ). Ông không biết rõ số lô, số thửa mà chỉ biết vị trí của thửa ruộng này, diện tích đất chuyển nhượng là do hai bên cung cấp. Ông cũng không biết giá mua bán đất giữa hai bên là bao nhiêu, ông chỉ ký xác nhận vào “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” mà ông Tín và ông Loạt mang đến nhà ông xác nhận; ông không biết ai là người viết giấy này. Ông không chứng kiến việc giao nhận vàng mua bán đất giữa hai bên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 05/01/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 131, 133, 146, 690, 691, 693, 705, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Tín, bà Võ Thị Thu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Tín, ông Nguyễn Loạt lập ngày 07/01/1999 có tiêu đề “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” và yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Tín và ông Nguyễn Loạt lập ngày 07/01/1999 có tiêu đề “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Tín và ông Nguyễn Loạt lập ngày 07/01/1999 có tiêu đề “Giấy xin nhượng ruộng một vụ 12” đối với diện tích đất 530m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa.

4. Buộc ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Loạt các khoản cụ thể sau:

- Hoàn trả 09 (chín) phân vàng 96 (là giá trị đất tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng năm 1999).

- Bồi hoàn công sức trồng cây là 12.500.000đ (Mười hai triệu đồng).

5. Buộc ông Nguyễn Loạt, bà Nguyễn Thị Thảo giao trả lại cho hộ ông Phan Văn Tín diện tích đất theo đo đạc thực tế là 530m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, Khánh Hòa (kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Loạt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa ban hành Kháng nghị số 47/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xem xét thủ tục thiếu sót cấp sơ thẩm mà yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết luôn nội dung vụ án.

- Bị đơn: Không yêu cầu xem xét thủ tục thiếu sót tại cấp sơ thẩm mà yêu cầu giải quyết luôn nội dung vụ án, yêu cầu chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Rút một phần kháng nghị đối với việc cấp sơ thẩm chưa định giá tài sản tranh chấp theo thị trường, chưa định giá tài sản chuyển nhượng và cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

+ Giữ yêu cầu kháng nghị đối với việc vi phạm không công khai chứng cứ sau khi ngưng phiên tòa, không nghị án nhưng ra tuyên án, chưa thẩm định việc tôn tạo đào ao và làm đường tại thửa đất tranh chấp, áp dụng pháp luật không đúng khi giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự yêu cầu không xem xét sai sót về thủ tục tại giai đoạn sơ thẩm nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị rút kinh nghiệm và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 05/01/2022, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa xét xử vụ án. Ngày 12/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Loạt kháng cáo.

Ngày 20/01/2022, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa nhận được Quyết định kháng nghị số 47/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa.

Xét kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Bị đơn Nguyễn Loạt kháng cáo đề nghị xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xét Giấy sang nhượng ruộng một vụ 12 ngày 07/01/1999 giữa ông Nguyễn Lọt (Loạt) và ông Phan Văn Tín: Theo nguyên đơn ông Phan Văn Tín, bà Võ Thị Thu và bị đơn Nguyễn Loạt đều thừa nhận giấy sang nhượng ruộng nêu trên giữa hai bên là đúng. Do đó, nguyên đơn và bị đơn xác nhận việc sang nhượng thửa đất 35, tờ bản đồ 04, diện tích thực tế 530m², tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và đã hoàn thành việc giao vàng và nhận đất xong. Đồng thời, ông Nguyễn Loạt đã canh tác trồng dừa và trồng huỳnh đàn ổn định từ năm 1999 đến nay. Nội dung giấy sang nhượng cũng thể hiện việc chuyển nhượng giữa hai bên là lâu dài. Như vậy, các bên đã thừa nhận có sang nhượng và việc sang nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ giữa hai bên là có cơ sở.

- Việc nguyên đơn cho rằng giấy sang nhượng đất theo thời hạn của Nghị định 64/CP là 20 năm (đến năm 2016) và cấp cho hộ gia đình nên giấy sang nhượng không hợp pháp: Theo phân tích nêu trên, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nhưng việc sang nhượng đã hoàn thành việc giao vàng, giao đất và canh tác ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Đồng thời, theo giấy sang nhượng thể hiện quyền sử dụng của người nhận chuyển nhượng là lâu dài. Đại diện hộ gia đình ông Phan Văn Tín đứng ra chuyển nhượng và bà Võ Thị Thu (là vợ) thừa nhận biết việc chuyển nhượng nhưng không phản đối gì. Tại thời điểm chuyển nhượng các thành viên khác của hộ gồm các cháu Phan Thị Thu Hà 12 tuổi, Phan Thanh Hường 10 tuổi, Phan Văn Lộc 08 tuổi là con ruột của ông Tín, bà Thu đều chưa thành niên. Do đó, việc chuyển nhượng nêu trên được đại diện hộ gia đình là ông Tín đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng là phù hợp với quy định pháp luật nên nguyên đơn và các con cho rằng việc sang nhượng là không đúng và việc chuyển nhượng đã hết thời hạn 20 năm (đến năm 2016) và yêu cầu đòi lại đất là không có cơ sở.

Trên cơ sở phân tích nêu trên, căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp đã được sang nhượng theo hợp đồng nêu trên và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Quyết định kháng nghị cho rằng sau khi ngưng phiên tòa thu thập chứng cứ nhưng khi phiên tòa mở lại không trở lại phần tranh tụng, không nghị án mà tuyên án:

Theo Quyết định Tạm ngưng phiên tòa số 13/2021/QĐST-DS ngày 14/12/2021 để thu thập tài liệu chứng cứ. Theo Biên bản phiên tòa ngày 05/01/2022

cho thấy Hội đồng xét xử sơ thẩm khi mở lại phiên tòa thực hiện thủ tục vào nghị án và ra tuyên án. Như vậy, sau khi ngưng phiên tòa thu thập tài liệu chứng cứ nhưng không thực hiện việc công khai chứng cứ đã thu thập được, không hỏi ý kiến các bên và không tranh luận lại là có thiếu sót. Tuy nhiên, theo Biên bản làm việc ngày 26/07/2022, nguyên đơn và bị đơn đều xác định việc thiếu sót trên không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không cần xem xét sai sót trên, đồng thời giải quyết luôn nội dung vụ án để tránh kéo dài thời gian và tốn chi phí đi lại nhiều lần. Hội đồng xét xử thấy rằng, cấp sơ thẩm thiếu sót thủ tục trên nhưng việc thiếu sót đó các đương sự thừa nhận không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp và yêu cầu giải quyết luôn nội dung vụ án tại giai đoạn phúc thẩm. Như vậy, vấn đề thiếu sót này không phát sinh hậu quả đối với các đương sự và không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên cấp phúc thẩm xem xét giải quyết luôn nội dung vụ án mà không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do thiếu sót này.

[2.3] Giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã rút đối với phần kháng nghị này, đồng thời Hội đồng xét xử xem xét việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác:

Theo nội dung Đơn khởi kiện ngày 02/7/2019, các bên tranh chấp đối với Giấy sang nhượng ruộng một vụ 12 ngày 07/01/1999 và yêu cầu đòi lại thửa đất nêu trên. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất*” là phù hợp với nội dung giải quyết vụ án. Việc bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng và tuyên hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp trong cách tuyên án nhưng vẫn trong phạm vi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Do đó cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và xác định yêu cầu khởi kiện là chính xác nên đề nghị này không được chấp nhận.

[2.5] Xem xét thẩm định chưa đầy đủ đối với phần tôn tạo đào ao và đắp đường:

Như phân tích tại mục [2.1] yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, đồng thời toàn bộ tài sản trên thửa đất tranh chấp và công sức tôn tạo các bên đều thừa nhận của bị đơn nên việc thẩm định giá trị tôn tạo để thanh toán cho bị đơn là không cần thiết. Đồng thời, việc không thẩm định giá trị tôn tạo thì cấp phúc thẩm cũng xem xét giải quyết được toàn diện nội dung vụ án nên vấn đề kháng nghị này không được chấp nhận.

[2.6] Biên bản định giá ngày 20/5/2020 không định giá thị trường đối với đất:

Tại Biên bản định giá ngày 20/5/2020 không thể hiện giá thị trường là thiếu sót. Tuy nhiên, theo Biên bản định giá ngày 27/4/2021 đã xác định có giá thị trường. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát đã rút kháng nghị đối với yêu cầu này nên vấn đề trên đã được khắc phục.

[2.7] Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để giải quyết mâu thuẫn về giá chuyển nhượng 09 phân vàng hay là 09 cây vàng để có căn cứ tính giá trị chênh lệch:

Như đã phân tích trên, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận đã nhận đủ số vàng và đã bàn giao đất canh tác ổn định, các bên không tranh chấp gì về giá trị chuyển nhượng. Đồng thời, yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên việc xác minh giải quyết mâu thuẫn đối với số vàng để làm cơ sở thanh toán là không cần thiết.

[2.8] Sai lầm trong việc áp dụng pháp luật:

Theo Giấy sang nhượng ruộng một vụ 12 ngày 07/01/1999 giữa ông Nguyễn Lọt (Loạt) và ông Phan Văn Tín tranh chấp. Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, yêu cầu kháng nghị cho rằng cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng là có cơ sở nên vấn đề kháng nghị này được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.9] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho hộ ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu, số cấp giấy chứng nhận 00780.QSDD/NĐ-NH ngày 24/12/1996 và đã được chỉnh lý thời hạn sử dụng ngày 10/9/2019:

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 35, tờ bản đồ 04, diện tích 530m² đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Loạt. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn đã sang nhượng cho bị đơn theo Giấy sang nhượng ruộng một vụ 12 ngày 07/01/1999. Do đó, nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục sang tên và chỉnh lý giấy chứng nhận đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Loạt sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì mới giải quyết triệt để nội dung vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Loạt, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Loạt kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Loạt; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa. Sửa bản án sơ thẩm;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Tín, bà Võ Thị Thu về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và đòi lại đất" đối với thửa đất 35, tờ bản đồ 04, diện tích 530m² tại thôn Nội Mỹ, xã Ninh Đông, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00780.QSDĐ/NĐ-NH ngày 24/12/1996 cấp cho ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu.

2. Các ông, bà Phan Văn Tín, Võ Thị Thu, Phan Thị Thu Hà, Phan Thanh Hường và Phan Văn Lộc phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để sang tên thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Loạt theo quy định pháp luật. Trường hợp, các ông, bà nêu trên không tự nguyện thực hiện các thủ tục sang tên thì ông Nguyễn Loạt có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất được sang nhượng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*** Về án phí:**

Ông Phan Văn Tín và bà Võ Thị Thu là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*** Về chi phí tố tụng:** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Loạt chịu chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá 3.000.000đồng (Ba triệu đồng). Ông Loạt đã nộp đủ.

*** Quy định:** Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx. Ninh Hòa;
- Chi cục THADS Tx. Ninh Hòa;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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



Võ Đình Phương