

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KINH MÔN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 17/2022/DS-ST

Ngày: 08-9-2022

*V/v "tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất nông nghiệp và
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN- TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Văn Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Ngọc và bà Nguyễn Thị Lựu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **02/ 2022/ TLST-DS** ngày **18** tháng **01** năm **2022** về việc "*Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất nông nghiệp và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 09/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Văn Ch, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (đã chết ngày 15/10/2021). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ: Bà Lương Thị R, sinh năm 1954 (mẹ anh Ch); chị Nông Thị H, sinh năm 1982 (vợ anh Ch); cháu Vũ Minh P, sinh năm 2005; cháu Vũ Minh P1, sinh năm 2010 (cháu P, cháu P1 là con của anh Ch và chị H, do chị Nông Thị H là người đại diện hợp pháp); đều có địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R, chị H: Anh Vũ Văn Ch1, sinh năm 1977 (em trai anh Ch), địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương, theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2022. Anh Ch1 có mặt.

2. Bị đơn: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1970 và anh Vũ Văn Kh, sinh năm 1970 (cH chị T); cùng địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền của anh Kh: Chị Phạm Thị T, theo Giấy ủy quyền ngày 14/02/2022. Chị T có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

3.1. Anh Vũ Văn Ch1, sinh năm 1977 (em trai anh Ch); địa chỉ: hiện ở: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Anh Ch1 có mặt.

3.2. Chị Vũ Thị L, sinh năm 1983 (em gái anh Ch). Chị L vắng mặt.

3.3. Bà Lương Thị R, sinh năm 1954 (mẹ anh Ch). Bà R có mặt.

3.4. Anh Nguyễn Văn N1 (H2), sinh năm 1973. Anh N1 vắng mặt.

3.5. Bà Vũ Thị T2, sinh năm 1957; (em gái ông D1). Bà T2 có mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Vũ Văn Ch trình bày:

Năm 1993 gia đình anh được nhà nước giao quyền sử dụng đất nông nghiệp tổng số là 3108 m² cho 6 nhân khẩu: Bà Phạm Thị Soạn (là bà nội anh, đã chết năm 2005); ông Vũ Văn D1, bà Lương Thị R, anh Vũ Văn Ch1, chị Vũ Thị L và anh (Chúc) gồm các thửa như sau: Thửa số 130/12 diện tích là 395m² ở khu đồng 10%; thửa số 183/4 diện tích là 630m² ở xứ đồng Khu 2, mẫu 4; thửa số 183/3 diện tích 212m² ở khu đồng mẫu 7; thửa số 187/2 diện tích là 496m² ở khu đồng Đầu Cầu; thửa số 191/3 diện tích là 212,5m² ở khu đồng 15 mẫu, tất cả các thửa đều ở tờ bản đồ số 01; thửa số 43/12 tờ bản đồ số 05 diện tích là 162,5m² ở khu đồng Mạn; thửa số 113/1 tờ bản đồ số 01 có diện tích là 85m² ở khu đồng Lò Ngói và 915m² đất ngoài đê, đều ở thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Gia đình anh đã được Ủy ban nhân dân thị xã Kinh Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời hạn là 20 năm kể từ ngày 15-10-1993. Ông bà nội anh có 2 người con là ông Vũ Văn D1 và bà Vũ Thị T2. Ông D1 là bố đẻ anh đã mất vào tháng 2 năm 2018. Năm 2007 bố đẻ anh là ông Vũ Văn D1 có bán cho anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T 480m² đất nông nghiệp ở khu đồng ngoài đê thôn N thời hạn là 10 năm với giá là 400.000 đồng. Đến đầu năm 2017 bố anh đã đến gặp anh Kh, chị T để yêu cầu trả lại diện tích đất trên nhưng anh Kh, chị T không trả với lý do là đã mua lại của bố anh thời hạn là mãi mãi. Từ đó đến nay gia đình anh đã nhiều lần đến đòi ruộng nhưng anh Kh, chị T không trả. Trong quá trình sử dụng đất anh chị đã tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất, san lấp, làm sân, xây dựng công trình, đổ vật liệu xây dựng mà không được sự đồng ý của gia đình anh, không được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nay anh yêu cầu anh Kh, chị T phải tháo dỡ toàn bộ công trình, khôi phục tình trạng ban đầu và trả lại cho gia đình anh 480m² đất nông nghiệp như cũ ở khu ngoài đê thôn N, xã L và không đồng ý trả giá trị tài sản trên đất, không đồng ý nhượng lại hoặc nhận đổi lại bằng thửa ruộng khác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa gia đình anh và gia đình anh Kh chị T thì anh Kh, chị T đã tự ý chuyển nhượng lại diện tích 480 m² nêu trên cho anh Nguyễn Văn N1 (H2). Ngày 12-9-2019 anh Ch đã nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Kh, chị T và anh Nguyễn Văn N1 là vô hiệu. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không đồng ý trả 145.600.000 đồng cho anh N1.

Bị đơn là anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T trình bày: Vào ngày 27- 5- 2007 (âm lịch) vợ cH anh chị có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn D1 480m² đất nông nghiệp ở khu đồng ngoài đê thôn N, xã L. Khi nhận chuyển nhượng của ông D1, hai bên có làm văn bản thỏa thuận nhưng không có công chứng, chứng thực, thỏa thuận thời hạn sử dụng là 10 năm với giá là 400.000 đồng, nếu không chia lại ruộng thì thêm 100.000 đồng là được quyền sử dụng mãi mãi. Sau này vợ cH anh có đến trả cho ông D1 số tiền 100.000 đồng nhưng ông D1 không nhận. Do diện tích đất ngoài đê thuộc khu đất phân lũ canh tác lúa năng suất thấp nên vào khoảng năm 2011 vợ cH anh đã đổ đất, làm sân để đóng gạch pabanh, 1 phần làm vườn ao, trồng cây. Năm 2017 anh chị đã dựng nhà mái tôn, lắp máy đóng gạch pabanh. Đến đầu năm 2018 ông D1 chết nên hai bên chưa thực hiện thanh toán số tiền còn lại. Từ khi ông D1 mất, con trai ông là Vũ Văn Ch đã nhiều lần đến yêu cầu anh chị phải trả lại ruộng. Quan điểm của vợ cH anh mong muốn được tiếp tục sử dụng đất và trả cho gia đình anh Ch giá trị theo thị trường 30.000.000 đồng/sào hoặc sẽ trả diện tích đất ruộng tương ứng với địa điểm ở khu vực ngoài đê thôn N, xã L. Nếu gia đình chị buộc phải trả lại diện tích đất 480m² trên thì anh chị yêu cầu gia đình anh Ch thanh toán tiền đầu tư tài sản, cây cối trên đất từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án vợ cH anh chị đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn N1 (H2) với giá là đất 26.600.000 đồng và tài sản trên đất là 119.000.000 đồng, tổng 145.000.000 đồng. Vợ cH anh chị chuyển nhượng lại cho anh N1 hai bên cũng chỉ làm giấy tờ viết tay không qua công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do anh N1 chưa có nhu cầu sử dụng đến nên đã tiếp tục cho vợ cH anh chị thuê lại. Anh Ch yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ cH anh chị và anh Nguyễn Văn N1 là vô hiệu, anh chị không đồng ý. Trong trường hợp hợp đồng này vô hiệu anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn N1 trình bày: Anh và vợ cH anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T có quan hệ quen biết. Vào ngày 17-8-2018 (âm lịch) anh có nhận chuyển nhượng của anh Kh, chị T diện tích đất ruộng 1 sào 5 thước (480 m²) ở ở khu đồng ngoài đê thuộc thôn N, xã L. Chị T, Kh có cho anh xem giấy chuyển nhượng viết tay giữa gia đình anh Kh và ông D1. Hai bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay cho nhau không có công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Giá chuyển nhượng diện tích đất với giá là 26.600.000 đồng, công trình trên đất với giá 119.000.000 đồng, tổng số tiền là 145.600.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận xong anh đã bàn giao đủ tiền cho anh Kh. Do anh chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đã đồng ý cho anh Kh chị T thuê lại. Anh và anh Kh có làm giấy thuê ruộng cùng ngày 17-8-2018 âm lịch. Anh và anh Kh thỏa thuận thuê 1 sào 5 thước thời hạn là 1 năm kể từ ngày 17-8-2018 (âm lịch) với giá là 3.000.000 đồng. Hiện nay anh Kh, chị T vẫn đang là người sử dụng diện tích đất ruộng này. Khi nhận chuyển nhượng ruộng đất thì anh Kh, chị T không nói cho anh biết về việc ruộng đang tranh chấp, giải quyết tại Tòa án. Nay anh xác định diện tích đất ruộng mà anh đã nhận chuyển nhượng mua của anh Kh, chị T là hợp pháp. Anh xác định việc mua bán ruộng với anh Kh chị T là việc làm ăn riêng của anh không liên quan gì đến vợ anh.

Anh Ch yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa anh và vợ chị T vô hiệu, anh không đồng ý. Nếu trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì anh không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà để các bên tự giải quyết với nhau. Nếu gia đình anh Ch muốn lấy lại ruộng thì phải trả lại cho anh toàn bộ số tiền là 145.600.000 đồng. **Nếu gia đình anh Ch có nguyện vọng muốn bán lại diện tích đất này thì anh sẽ mua lại theo giá đã được Hội đồng định giá kết luận. Trường hợp gia đình anh Ch không đồng ý thì Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn Ch1, chị Vũ Thị L, bà Lương Thị R, bà Vũ Thị T2 cùng xác định yêu cầu vợ chị T anh Kh, chị T phải trả lại diện tích đất 480m² như cũ tại khu đồng ngoài đê thôn N, xã L. Đối với phần quyền lợi được hưởng trong diện tích đất tranh chấp anh Ch1, chị L, bà R, bà T2 tự nguyện cho gia đình anh Ch được quyền sử dụng.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 3.100.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.100.000 đồng. Tổng cộng 5.200.000 đồng. Gia đình anh Ch đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L: Theo biên bản giao đất số 1181 năm 1993 hộ gia đình ông Vũ Văn D1 được địa phương giao cho 3108m² (trong đó gồm 2193m² đất trong đồng và 915 m² đất ngoài đê) đất nông nghiệp gồm 5 nhân khẩu là ông Vũ Văn D1, bà Lương Thị R anh Vũ Văn Ch, anh Vũ Văn Ch1, chị Vũ Thị L. Bà Phạm Thị Soạn là mẹ đẻ của ông D1 được địa phương giao riêng theo tiêu chuẩn của hộ gia đình. Như vậy diện tích đất 480m² các bên đang tranh chấp không liên quan đến tiêu chuẩn của bà Soạn. Cụ thể việc giao ruộng tới từng hộ gia đình do các tổ chia ruộng của xóm thực hiện, địa phương chỉ quản lý tổng diện tích chung, chưa đo vẽ bản đồ đất ngoài đê nên không có sổ thừa để cung cấp cho Tòa án. Diện tích 480 m² mà anh Kh, chị T mua của ông D1 sử dụng đến nay không xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xác định cũng không có kế hoạch, chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với khu vực này. Do đó, mục đích sử dụng đất 408 m² nêu trên vẫn là đất nông nghiệp. Việc anh Kh, chị T tạo lập tài sản trên đất như xây nhà, làm sân vôi chát là không đúng mục đích sử dụng đất và không có sự đồng ý của địa phương. Trong hồ sơ quản lý đất, không có biên bản liên quan đến việc xử lý hành chính về việc chị T, anh Kh sử dụng đất không đúng mục đích.

Tại Biên bản xác minh, ông Hoàng Văn Sơn nguyên là trưởng xóm 10, thôn N, xã L, huyện Kinh Môn, ông là thành viên của ban chia ruộng giai đoạn năm 1993. Năm 1993 thôn giao ruộng cho các hộ gia đình trong thôn theo tiêu chuẩn gồm trong đồng và ngoài đê. Tài liệu giao đất ngoài đê cho từng hộ gia đình sau khi chia xong ông đã bàn giao lại cho địa phương.

Biên bản xác minh với ông Nguyễn Văn Quyết là trưởng thôn N, xã L, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương xác định: Ông làm trưởng thôn từ năm 2013 đến nay từ khi nhận bàn giao ông không được nhận bàn giao sổ sách gì về việc giao ruộng ngoài đê nên không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Ông được biết hiện nay diện tích đất 480m² đất ngoài đê của gia đình anh Ch, anh Kh, chị T đang là người sử dụng. Việc anh Kh, chị T có nhượng lại cho anh Nguyễn

Văn H2 hay không thì thôn không biết. Vì anh chị cũng không báo gì lại với thôn. Diện tích đất nông nghiệp ngoài đê được giao cho các hộ gia đình từ năm 1993 đến nay vẫn ổn định không chia lại. Ông xác định gia đình ông Vũ Văn D1 được giao 480m² đất nông nghiệp ngoài đê là đúng.

Vụ án đã được cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm giải quyết. Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2020/DS-PT ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Tại Biên bản định giá tài sản trong tố tụng dân sự xác định: Nhà bán mái dè máy móc phương tiện giá trị còn lại là 11.795.358 đồng; móng tường phía bắc xây đá + papanh giá trị còn lại là 215.507 đồng; phần mặt và san lấp là 17.471.519 đồng; cây trồng giá trị 3.850.000 đồng; đất đơn giá 65.000 đồng/ m² X 480 m² = 31.200.000 đồng.

Ngày 10/8/2022, chị T có đơn cho rằng giá trị tài sản mục Mặt và san lấp là thấp đề nghị Hội đồng định giá xem xét lại, ngày 06/9/2022, Hội đồng định giá đã trả lời đơn của chị T.

Tại phiên tòa,

Anh Vũ Văn Ch1 là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm: Đề nghị Tòa án buộc chị Phạm Thị T và anh Vũ Văn Kh phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, khôi phục đất lại tình trạng **ban đầu** để trả diện tích 480 m² đất nông nghiệp ngoài đê tại thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương **cho gia đình anh canh tác**. Gia đình anh tự nguyện bồi thường trị giá toàn bộ cây trồng trên đất là 3.850.000 đồng, gia đình anh được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất. Gia đình anh không nhận lại tài sản mà anh Kh chị T đã đầu tư, san lấp và không chấp nhận bồi thường bất kỳ tài sản gì khác cho gia đình anh Kh, chị T. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Kh và anh N1 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tự nguyện không nhận lại, sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng.

Bị đơn là chị Phạm Thị T trình bày quan điểm: Anh chị mong muốn được tiếp tục sử dụng đất và trả cho gia đình anh Ch giá trị theo thị trường 30.000.000 đồng/sào hoặc sẽ trả diện tích đất ruộng tương ứng với địa điểm ở khu vực ngoài đê thôn N, xã L. Nếu gia đình chị buộc phải trả lại diện tích đất 480 m² trên thì anh chị yêu cầu gia đình anh Ch trả tiền đầu tư tài sản, cây cối trên đất từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng. Trường hợp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa chị với anh N1 vô hiệu thì chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn,

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn Ch.

Buộc anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T khôi phục lại tình trạng ban đầu và trả lại 480 m² đất nông nghiệp tại khu đồng ngoài đê thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương cho gia đình anh Vũ Văn Ch. Chấp nhận sự tự nguyện của gia đình anh Ch về việc bồi thường toàn bộ giá trị cây trồng là 3.850.000 đồng cho anh Kh, chị T, gia đình anh Ch được quyền sở hữu cây trồng trên đất.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn Kh và anh Nguyễn Văn N1 (H2) vô hiệu. Các đương sự không yêu cầu về giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không đặt ra việc giải quyết.

3. Ngoài ra còn đề nghị về giải quyết án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

1.1. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L, anh N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt chị L, anh N1.

1.2. Về kế thừa quyền và **nghĩa vụ**: Người khởi kiện - anh Vũ Văn Ch (đã chết ngày 15/10/2021). Anh Ch là con bà Lương Thị R, sinh năm 1954 và ông Vũ Văn D1, ông D1 đã chết; vợ anh Ch là chị Nông Thị H, sinh năm 1982, địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương; cháu Vũ Minh P, sinh năm 2005; cháu Vũ Minh P1, sinh năm 2010 (là con của anh Ch và chị H). Do đó, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Ch gồm: Bà R, chị H, cháu P, cháu P1; đều có địa chỉ: Thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Người đại diện hợp pháp của cháu P, cháu P1 là chị Nông Thị H.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy: Năm 1993, gia đình anh Vũ Văn Ch được địa phương giao tổng số 3.018 m² đất nông nghiệp trong đó có 915m² đất ruộng canh tác ngoài đê thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Năm 2007 ông Vũ Văn D1 là bố đẻ của anh Ch đã chuyển nhượng 480m² đất nông nghiệp ở khu ngoài đê thôn N, xã L cho vợ anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T. Theo giấy chuyển nhượng đề ngày 27/5/2007 (âm lịch) có nội dung: Thời hạn chuyển nhượng là 10 năm, giá chuyển nhượng 400.000 đồng, giấy chuyển nhượng ghi “không chia lại thì thêm 100.000 đồng là được quyền sử dụng mãi mãi”; giấy chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước thẩm quyền. Quyền sử dụng đất nông nghiệp là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình nhưng nội dung chỉ thể hiện ý chí của ông D1 mà không có ý kiến của các thành viên khác. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và anh Kh, chị T là không đúng về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 688, 689, 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[3]. Mặt khác, Giấy chuyển nhượng ngày 27-5-2007 ghi thời hạn chuyển nhượng là 10 năm kể từ năm 2007 đến năm 2017 hết thời hạn. Anh Kh, chị T đến trả cho ông D1 100.000 đồng nhưng ông D1 không nhận. Gia đình anh Ch nhiều lần đòi lại quyền sử dụng đất nhưng anh Kh, chị T không trả. Trong quá trình sử dụng đất, anh Kh, chị T chưa được phép đã tự thay đổi mục đích sử dụng đất, đổ vật liệu san lấp, làm sân vôi chát, xây dựng một nhà bán mái lợp proximang khung sắt để máy làm gạch, ngoài ra trên đất trồng một số cây mít, chuối. Như vậy, gia đình anh Ch yêu cầu anh Kh, chị T phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, khôi phục đất lại tình trạng ban đầu để trả diện tích 480 m² đất nông nghiệp ngoài đê tại thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương **cho gia đình anh canh tác** là có căn cứ chấp nhận. Do đó, việc anh Kh, chị T yêu cầu gia đình anh Ch bồi thường giá trị đầu tư, san lấp trên đất là không có căn cứ. Đối với giá trị toàn bộ phần cây trồng trên đất (theo biên bản định giá), chấp nhận sự tự nguyện của gia đình anh Ch tự nguyện bồi thường cho anh Kh, chị T số tiền 3.850.000 đồng, gia đình anh Ch được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

[4]. Xét yêu cầu của anh Vũ Văn Ch về tuyên bố giao dịch giữa anh Nguyễn Văn H2 (Nghĩa) và chị T, anh Kh, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 17-8-2018 (âm lịch) tức ngày 26-9-2018 dương lịch anh Vũ Văn Kh và anh Nguyễn Văn N1 có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 480m² (1 sào 5 thước) đất nông nghiệp với giá là 26.600.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 119.000.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng là 145.600.000 đồng. Anh Kh đã bàn giao đất và nhận số tiền 145.600.000 đồng. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Kh, anh N1 thực hiện vào thời điểm Tòa án đang giải quyết tranh chấp là không đúng với quy định tại Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Do vậy căn cứ vào các Điều 116; 117, 123, 132, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015 xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 480 m² đất nông nghiệp tại khu ngoài đê thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương giữa anh Vũ Văn Kh và anh Nguyễn Văn N1 là vô hiệu. Anh Vũ Văn Ch, anh Nguyễn Văn N1 (H2), chị Phạm Thị T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra việc giải quyết. Anh Nguyễn Văn N1 (H2) rút yêu cầu anh Vũ Văn Ch trả số tiền 145.600.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu này của anh N1 là hoàn toàn tự nguyện nên không đặt ra việc giải quyết.

[5]. Về chi phí tố tụng: Gia đình anh Ch đã nộp tạm ứng 6.500.000 đồng, đã chi 5.200.000 đồng (Trong đó chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.100.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.100.000 đồng), gia đình anh Ch đã nhận lại số tiền 1.300.000 đồng. Xét yêu cầu của anh Vũ Văn Ch được chấp nhận nên chị Phạm Thị T, anh Vũ Văn Kh phải có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng. Do đó, buộc chị T, anh Kh phải hoàn trả cho gia đình anh Ch số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.200.000 đồng.

[6]. Về án phí: Anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại gia đình anh Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

mà anh Ch đã nộp là 300.000 đồng, tại biên lai số 0007848 ngày 03/12/2019, gia đình anh Ch tự nguyện sung quỹ Nhà nước nên cần chấp nhận.

[7]. Vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy: Anh Kh, chị T đã thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2020/DS-PT ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, gồm: Số tiền 39.200.000 đồng, tại biên lai số AA/2011/07610 ngày 25/6/2020, theo Quyết định thi hành án số 37 ngày 25/6/2020 và số tiền 600.000 đồng tại biên lai số AA/2011/08378 ngày 25/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, do bản án phúc thẩm bị hủy nên trả lại cho anh Kh, chị T số tiền này.

[8]. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 BLTTDS.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 688, 689, 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 123, 132, 164, 166, 185, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 126, Điều 188, khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013; Điều 74, 147, 157, 158, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 3 Điều 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 170 của Luật THADS. Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH 14 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn Ch.

Buộc anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, khôi phục lại tình trạng ban đầu và trả cho gia đình anh Vũ Văn Ch diện tích 480 m² đất nông nghiệp ngoài đê tại thôn N, xã L, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Kích thước, tứ cận thửa đất: Phía Nam dài 8,22m giáp đường bê tông; phía Bắc dài 8,21m giáp đất nhà ông Khởi; phía Đông dài 58,30m giáp đất nhà anh Kh, chị T đang sử dụng (nhận chuyển nhượng của ông Tuyên, bà Cảnh); phía Tây dài 58,80m giáp đất của gia đình anh Kh, chị T, được giới hạn bởi các điểm: A3, A4, A7, A8 đến A3 (Có sơ đồ kèm theo).

Chấp nhận sự tự nguyện của gia đình anh Ch về việc bồi thường toàn bộ giá trị cây trồng là 3.850.000 đồng cho anh Kh, chị T, **gia đình anh Ch được quyền sở hữu cây trồng trên đất.**

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn Kh và anh Nguyễn Văn N1 (H2) vô hiệu.

Các đương sự không yêu cầu về giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không đặt ra việc giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Vũ Văn Kh và chị Phạm Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá là 5.200.000 đồng. Do gia đình anh Ch đã nộp tạm ứng nên anh Kh, chị T phải hoàn trả tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá cho gia đình anh Vũ Văn Ch là 5.200.000 đồng.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí: **Anh Vũ Văn Kh, chị Phạm Thị T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.** Gia đình anh Vũ Văn Ch được hoàn trả lại số tiền 600.000 đồng theo các biên lai tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, trong đó có (300.000 đồng tại biên lai số 0001812 ngày 24-8-2018; 300.000 đồng tại biên lai số 0008079 ngày 12-9-2019). Chấp nhận sự tự nguyện của gia đình anh Ch, sung quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh Ch đã nộp là 300.000 đồng, tại biên lai số 0007848 ngày 03/12/2019.

6. Vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành theo bản án dân sự phúc thẩm số 16/2020/DS-PT ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy: Trả anh Kh, chị T số tiền 39.200.000 đồng, tại biên lai số AA/2011/07610 ngày 25/6/2020, theo Quyết định thi hành án số 37 ngày 25/6/2020 và số tiền 600.000 đồng tại biên lai số AA/2011/08378 ngày 25/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn.

7. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đào Văn Phúc