

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ
TỈNH ĐIỆN B**

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

Bản án số: 08/2020/DS-ST

Ngày: 04- 8 -2020

V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐIỆN B PHỦ, TỈNH ĐIỆN B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Quang Lực, ông Lý A Hợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Quàng Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thuận - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020/QĐST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài A - sinh năm: 1942; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Đ), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn B - sinh năm: 1976; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Đ), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2018) (Có mặt);

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q - sinh năm: 1969; địa chỉ: Tổ dân phố Y (nay là tổ dân phố Z), phường Th, thành phố Điện, tỉnh Điện Biên (Có mặt);

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

- Bà Bùi Thị T - sinh năm: 1948; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Đ), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Vắng mặt);

- Anh Nguyễn Văn B - sinh năm: 1976; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Độc Lập), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Có mặt);

- Anh Nguyễn Văn H - sinh năm: 1979; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Đ), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Vắng mặt);

- Bà Vương Thị H - sinh năm: 1974; địa chỉ: Tổ dân phố Y (nay là tổ dân phố Z), phường Th, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (Vắng mặt);

- Ông Phạm Văn C (Phạm Thanh C) – sinh năm 1945; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Đ), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Bùi Thị T, anh Nguyễn Văn Hòa): Anh Nguyễn Văn B - sinh năm 1976; địa chỉ: Đội X (nay là Thôn Đ), xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện B. (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019 và ngày 20/02/2019). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/12/2004 ông Nguyễn Hoài A có cho ông Nguyễn Văn Q thuê, mượn để sản xuất 03 thửa đất ruộng số 87 (*nay là thửa số 7, tờ bản đồ số 5*) và thửa số 109, 110 đã hợp thành một thửa (*nay là thửa số 343, tờ bản đồ số 8*) có tổng diện tích là 1.244m² tại tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ (*trước đây thuộc xã Th, huyện Đ, tỉnh Điện B*) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L401221, số vào sổ 00032/QSĐĐ/489/1997/QĐ-UB/H-UBND do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1997 cho hộ gia đình ông Nguyễn Hoài A, gồm: Vợ ông Hoài A là bà Bùi Thị T và hai con là Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn H. Ông Hoài A là chủ hộ nhưng là cán bộ nghỉ hưu nên không thuộc đối tượng được cấp đất ruộng. Thời hạn thuê, mượn đến tháng 12 năm 2017 (*Trùng với thời hạn sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận*) hoặc đến khi có quy hoạch mới.

Ông Hoài A chỉ cho ông Q thuê, mượn đất ruộng chứ không bán vì nhà nước không cho bán đất ruộng. Do không nắm được luật, nên khi cho thuê, mượn đất ông Hoài A đã viết giấy chuyển nhượng diện tích đất canh tác nông nghiệp cho ông Q với nội dung: "*Tôi: Nguyễn Hoài A. Nơi ở: Đội X- Q. Chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn Q với diện tích là 1.244 m². Anh Q tiếp tục làm cho hết thời gian sử dụng. Các loại nghĩa vụ đóng góp theo diện tích anh Q sẽ chịu trách nhiệm thanh toán. Vậy tôi làm giấy chuyển nhượng này để làm bằng*". Ông Q ký tên bên "*Người mua*", ông Hoài A ký tên bên "*Người chuyển nhượng*". Đất ruộng đã có thửa, ông Q biết rõ vì ở cùng đội, nên hai bên chỉ bàn giao miệng với nhau, không đo đạc diện tích ruộng thực tế. Ông Hoài A có nhận tiền cho thuê, mượn đất ruộng từ ông Q, nhưng không nhớ là bao nhiêu. Tại Biên bản làm việc ngày 01/11/2018 của UBND phường Th, thành phố Đ, ông Hoài A có nói là đã nhận 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất ruộng từ ông Q.

Sau khi thuê đất ông Q đã trồng lúa nước ở cả ba thửa ruộng. Đến tháng 10/2018, ông Q đã san lấp mặt bằng tại thửa ruộng số 87 để làm bãi đỗ xe cho đến nay. Còn hai thửa 109, 110 (thực tế đã hợp thành một thửa, không có bờ ruộng phân cách) vẫn trồng lúa. Hết thời hạn thuê mặc dù ông Hoài A đã đến nhắc nhở, yêu cầu ông Q phải trả đất nhưng Q không thực hiện và nói rằng đất đã được chuyển quyền sử dụng

cho ông Q và bà Vương Thị H. Kiểm tra lại thì ông Hoài Athấy sổ đỏ của gia đình mình trên thành phố chỉ còn 50m² và được giải thích là do ông Q, bà H canh tác trên đất nên cán bộ địa chính phường Th đưa tên ông Q, bà H vào bản đồ địa chính. Cũng chính vì vậy khi hết thời hạn sử dụng đất, gia đình ông Hoài A đi làm thủ tục gia hạn nhưng không được. Hai bên gia đình đã được UBND phường Th hòa giải nhưng không thành.

Ông Hoài A khởi kiện yêu cầu ông Q phải trả lại 1.244 m² đất ruộng tại tổ dân phố 11, phường Th, thành phố Đ.

Ngày 03/4/2019 ông Nguyễn Hoài A có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 04/12/2004 giữa ông Nguyễn Hoài A và ông Nguyễn Văn Q vô hiệu. Lý do ông Hoài A không có quyền chuyển nhượng đất vì đất cấp cho các thành viên trong hộ gia đình, ông Hoài A không thuộc đối tượng được cấp đất ruộng; thời điểm đó giấy chuyển nhượng không được UBND cấp xã phường xác nhận và đã hết thời hạn sử dụng đất trong giấy chứng nhận. Hiện nay, thửa đất số 87 (*nay là thửa số 7, tờ bản đồ số 5 mang tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn Q, Vương Thị H*) nằm trong ranh giới quy hoạch Bến xe khách thành phố Đ. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án đề ngày 02/01/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Do là chỗ thân quen, khoảng cuối năm 2004 gia đình ông Nguyễn Hoài A không có điều kiện làm ruộng, nhiều lần chủ động đến nhờ ông Q mua lại đất ruộng. Ngày 04/12/2004 ông Hoài A đã viết giấy chuyển nhượng lại cho ông Q 1.244m² đất ruộng tại tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Điện Biên Phủ. Đất ruộng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông Hoài A đã trình bày. Ông Q đã trả cho ông Hoài A 6.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, ở thời điểm đó giá chuyển nhượng đất tương tự chỉ 5.000.000 đồng. Ông Hoài A có viết giấy chuyển nhượng diện tích đất canh tác nông nghiệp cho ông Q với nội dung như ông Hoài A đã trình bày là đúng. Sau khi mua đất ông Q đã trồng lúa nước ở cả ba thửa ruộng. Đến tháng 10/2018, ông Q đã san lấp mặt bằng tại thửa ruộng số 87 để làm bãi đỗ xe và trồng rau cho đến nay. Còn hai thửa 109, 110 (thực tế đã hợp thành một thửa, không có bờ ruộng phân cách) vẫn trồng lúa. Sau khi mua, ông Hoài A đã chỉ đất cho ông Q nhận nhưng cho đến nay ông Q chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Hoài A vì ông Q tin tưởng ông Hoài A và do hạn chế trong việc hiểu biết pháp luật về đất đai. Việc mua bán này vợ ông Hoài A có biết. Các con ông Hoài A không biết vì đi làm, đi học xa nhà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hoài A nên ông Q nghĩ ông Hoài A là chủ hộ và được quyền chuyển nhượng, thời hạn sử dụng đất là đến năm 2017 hoặc cho đến khi nhà nước thu hồi. Hết hạn sử dụng đất ông Q chưa làm thủ tục gia hạn. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoài A, trong trường hợp nếu phải trả đất cho ông Hoài A và giấy chuyển nhượng đất bị hủy, thì ông Q yêu cầu ông Hoài A trả cho ông Q giá trị đất ruộng theo giá thị trường thời điểm hiện tại là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 15/01/2020 ông Q xin rút phần ý kiến yêu cầu ông Hoài A

phải trả số tiền 500.000.000 đồng. Quan điểm hiện nay của ông Q là không đồng ý trả lại diện tích ruộng trên cho nguyên đơn. Riêng thiệt hại về việc đầu tư trên đất và các thiệt hại khác ông Q sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết một vụ án khác nếu thấy cần thiết. Ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa ông Q vẫn giữ nguyên ý kiến quan điểm này của mình.

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

3.1 Bà *Bùi Thị T*: Thống nhất ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn. Năm 2004 chồng bà là ông Nguyễn Hoài A có viết giấy chuyển nhượng cho ông Q 1.244m² đất ruộng. Ông Q phải trả sản và nộp thuế trong thời gian sử dụng, việc này bà T có được biết. Thực tế chồng bà chỉ cho ông Q thuê, mượn đất ruộng chứ không bán. Đất ruộng của gia đình bà được cấp giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Hoài A, cấp theo tiêu chuẩn của bà và hai con là Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn H. Chồng bà không được cấp đất do là cán bộ nghỉ hưu. Nay ông Hoài A khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại đất ruộng, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoài A và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.2 Anh *Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn H*: Thống nhất với ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn.

Anh B và anh H được cấp đất ruộng theo giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Hoài A. Việc ông Hoài A cho ông Q thuê, mượn đất ruộng anh B và anh H không được biết và không đồng ý. Nay ông Hoài A khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại đất ruộng, anh B và anh H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoài A và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.3 Bà *Vương Thị H*: Thống nhất ý kiến của bị đơn. Năm 2004 bà H và ông Q mua lại 03 mảnh ruộng có diện tích 1.244m² tại tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ hiện nay của ông Nguyễn Hoài A. Ông Q là người trả tiền cho ông Hoài A, trả khoảng 6.000.000 đồng (*bà H không nhớ số tiền chính xác*). Năm 2014 bà H và ông Q ly hôn. Về tài sản hai bên tự thỏa thuận bằng văn bản có xác nhận của UBND phường Th, thành phố Đ. Theo thỏa thuận thì ông Q được quyền sử dụng toàn bộ 1.244 m² đất ruộng đã mua của ông Hoài A. Nay ông Hoài A khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại đất ruộng, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoài A và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.4 Ông *Phạm Văn C*: Gia đình ông có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00037QSDĐ/489/1997/QĐ-UB do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1997 với các thửa đất số 314; 325; 107; 111 tờ bản đồ số 289 được sử dụng từ năm 1997 đến nay. Trong quá trình đăng ký quyền sử dụng đất do có sự nhầm lẫn đã ghi thành Phạm Thanh C, đến ngày 27/12/2006 đã đính chính đúng tên ông C.

Tại sổ mục kê của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên thì thửa đất ruộng số 87, tờ bản đồ 265- ĐIV, có diện tích 484m² mang tên Phạm Văn C nhưng gia đình ông không có thửa đất nào như vậy. Trên thực tế thì thửa ruộng đó trước đây mang tên ông Nguyễn Hoài A chứ không phải của gia đình ông. Gia đình ông không có quyền và lợi ích gì gắn liền, đây là do sự nhầm lẫn của các cơ quan chức năng khi vào sổ mục kê để theo dõi, ông C không có yêu cầu gì trong vụ án này.

4. Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ:

- *Tại Công văn số 930/UBND-TNMT ngày 09/6/2020 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Điện Biên cho biết:* Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài A, ông A kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông A. Hộ ông A thuộc đối tượng cấp đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 1 quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, ban hành kèm theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ.

- *Tại sổ địa chính của UBND xã Th thể hiện:* Hộ ông Nguyễn Hoài A có 03 nhân khẩu nông nghiệp.

- *Tại Công văn số 05/CV-QLĐT ngày 06/10/2019 Phòng quản lý đô thị thành phố Đ cho biết:* Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 8, tên chủ sử dụng theo bản đồ giải thửa năm 2010 của Sở Tài nguyên và môi trường: Nguyễn Văn Q, Vương Thị H, địa chỉ tổ dân phố Z, phường Th. Thửa đất trên đến thời gian hiện tại chưa được quy hoạch và không nằm trong phạm vi ranh giới quy hoạch nào của thành phố Đ.

Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 5, tên chủ sử dụng theo bản đồ giải thửa năm 2010 của Sở Tài nguyên và môi trường: Nguyễn Văn Q, Vương Thị H, địa chỉ tổ dân phố Z, phường Th. Thửa đất trên nằm trong ranh giới quy hoạch Bến xe khách thành phố Đ.

- *Tại Công văn số 145a/CV-TTPTQĐ ngày 28/11/2019 Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên cho biết:* Về dự án xây dựng Bến xe khách thuộc địa bàn phường Th, thành phố Đ, đến thời điểm này đơn vị chưa thực hiện công tác kiểm đếm, lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư nên chưa có phương án.

- *Tại Công văn số 248/CV-TNMT ngày 03/9/2019 Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cho biết:* Về nội dung gia hạn sử dụng đất: Theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu được tiếp tục sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, tại thời điểm xin gia hạn được UBND phường xác nhận đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì được xem xét gia hạn sử dụng đất theo quy định.

- *Xác minh tại UBND phường Th, thành phố Đ:*

+ Tại sơ đồ đất năm 1997, ba thửa ruộng mang tên ông Nguyễn Hoài A. Tại sơ đồ kỹ thuật thửa đất năm 2010 thì ba thửa ruộng mang tên ông Nguyễn Văn Q bà Vương Thị H trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại vẫn mang tên ông Nguyễn Hoài A.

+ Việc ông Q, bà H có tên trong sơ đồ kỹ thuật thửa đất là do tại thời điểm đo đạc, gia đình ông Q, bà H đang sử dụng diện tích đất trên. Khi đội đo đạc yêu cầu ông Q, bà H đã đến kê khai. Chính vì vậy đội đo đạc đã đưa tên ông Q, bà H vào sơ đồ thửa đất trên. Diện tích đất trong sơ đồ năm 1997 và 2010 khác nhau là do có sai số trong quá trình đo đạc thời điểm từ năm 1997 và năm 2010 trên thực tế ranh giới các hội giáp ranh không có sự tranh chấp, thay đổi.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 1.176m².

Kết quả định giá, tổng giá trị tài sản định giá là: 79.968.000 đồng.

5. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biêntại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa cơ bản thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS). Tòa án vi phạm về thời hạn ban hành Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự nhưng không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự: Các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39/BLTTDS năm 2015; Điều 109, 122, 127, 128, 136 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa ông Nguyễn Hoài A và ông Nguyễn Văn Q đề ngày 04/12/2004 là vô hiệu;

2. Ông Nguyễn Hoài A có quyền sử dụng diện tích 1.176m² đất ruộng tại địa chỉ tổ dân phố Z, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L401221 (hết hạn 12/2017), số vào sổ 00032/QSĐĐ/489/1997/QĐ-UB/H-UBND do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1997 tên người sử dụng đất ông Nguyễn Hoài A.

- Về án phí: Căn cứ Điều 147/BLTTDS năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Ngày 05/12/2018, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoài A nộp đơn khởi kiện vụ án dân sự kèm theo tài liệu chứng cứ tại Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên với nội dung: Yêu cầu ông Nguyễn Văn Q trả lại 1.244m² đất ruộng tại tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ cho ông Hoài A. Ngày 14/12/2018 người đại diện theo ủy quyền của ông Hoài A nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án. Cùng ngày Tòa án đã thụ lý vụ án theo Điều 195/BLTTDS.

Ngày 03/4/2019, ông Nguyễn Hoài A có yêu cầu khởi kiện bổ sung về yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Hoài A và ông Nguyễn Văn Q vô hiệu. Sau khi người đại diện của ông Nguyễn Hoài A nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí, ngày 08/04/2019 Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung nói trên của ông Hoài A và thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp và các đương sự được biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích $68m^2$ vì diện tích đất thực tế hiện nay theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ chỉ còn $1.176m^2$. Do đó, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này.

- Về thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Hoài A khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q có nơi cư trú và đối tượng tranh chấp là diện tích đất nông nghiệp thuộc tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên do đó yêu cầu "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*" và "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" mà cụ thể là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là các tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39/BLTTDS và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Các vấn đề khác:

+ Quá trình giải quyết vụ án xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài A có liên quan đến các thành viên trong hộ là vợ, con của ông Nguyễn Hoài A là bà Bùi Thị T và anh Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn H; có liên quan đến ông Phạm Văn C nhưng chưa được đưa vào tham gia tố tụng nên Tòa án đã bổ sung những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời thông báo cho các đương sự và Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp được biết.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp: Lấy lời khai của đương sự; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu liên quan đến việc giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án đã thông báo để Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp tham gia phiên tòa.

+ Phiên tòa ngày 06/7/2020 do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vương Thị H, ông Phạm Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt do đó Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa, ấn định thời gian xét xử vụ án vào ngày 04/8/2020. Tại phiên tòa ngày 04/8/2020 bà H, ông C vắng mặt nên căn cứ Điều 288/BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Năm 1997 hộ gia đình ông Nguyễn Hoài A được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho $6.424m^2$ đất tại xã Th, huyện Đ (nay là tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ). Trong đó có 03 thửa đất ruộng số 109, 110 và 87 với tổng diện tích $1.244m^2$, cấp theo tiêu chuẩn cho 03 nhân khẩu nông nghiệp là bà Bùi

Thị T, anh Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn H. Ông Hoài A là giáo viên nghỉ hưu nên không được cấp đất ruộng. Thời hạn sử dụng đất đến tháng 12 năm 2017.

Cuối năm 2004 ông Hoài A có viết "Giấy chuyển nhượng diện tích đất canh tác nông nghiệp" cho ông Nguyễn Văn Q và nhận của ông Q số tiền 6.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất vợ ông Hoài A biết, các con là anh H, anh B không biết. Gia đình ông Q đã nhận và quản lý, sử dụng ba thửa đất ruộng từ đó cho đến nay để trồng lúa nước. Đến tháng 10/2018, ông Q đã san lấp mặt bằng tại thửa ruộng số 87 để làm bãi đỗ xe và trồng rau cho đến nay. Còn hai thửa 109, 110 vẫn trồng lúa. Diện tích đất tranh chấp đo thực tế khi xem xét, thẩm định là 1.176 m².

- Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng:

+ Về hình thức và nội dung hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Hoài A và người đại diện hợp pháp cho rằng hợp đồng ký kết giữa ông Hoài A và anh Q là hợp đồng thuê, mượn đất ruộng có thời hạn chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy viết tay giữa hai bên do ông Hoài A tự viết là giấy chuyển nhượng là do ông Hoài A không hiểu luật nên mới viết như vậy.

Tuy nhiên, căn cứ vào "Giấy chuyển nhượng diện tích đất canh tác N²" ngày 04/12/2004 xác định: Tên gọi do ông Hoài A tự viết "Giấy chuyển nhượng diện tích đất canh tác N²" nội dung là chuyển nhượng lại cho ông Q 1.244m² đất nông nghiệp, ông Q tiếp tục làm cho hết thời gian sử dụng. Phù hợp với lời trình bày của ông Hoài A trong các buổi hòa giải tại UBND phường Th: "Năm 2004 tôi có chuyển nhượng cho anh Q diện tích đất ruộng là 1.244m² với số tiền 6.000.000 đồng. Anh Q tiếp tục làm cho hết thời gian sử dụng". Do đó giấy chuyển nhượng được ký kết giữa hai bên không phải là hợp đồng cho mượn, thuê đất nông nghiệp như đơn khởi kiện, bản tự khai của ông A và người đại diện theo ủy quyền của ông A. Do đó xác định đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng lúa) có thời hạn.

Khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chỉ làm giấy viết tay mà không tuân thủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003:

...“b) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nH nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nH nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay ông Q cũng không thực hiện việc đăng ký và không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về thời hạn sử dụng đất: Trong hợp đồng thể hiện thời hạn chuyển nhượng là "... hết thời gian sử dụng" cũng phù hợp với thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hết tháng 12/2017. Như vậy thời hạn theo hợp đồng đã hết nên ông Q có nghĩa vụ phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Như vậy về bản chất đây không phải là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dứt đoạn, mà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng trong thời hạn sử dụng đất (đến tháng 12 năm 2017). Theo quy định tại khoản 7 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì người sử dụng đất phải giao lại đất khi hết thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn sử dụng

đất gia đình ông Q chưa chuyển trả đất cho gia đình ông Hoài A theo giấy chuyển nhượng, dẫn đến việc gia đình ông Hoài A chưa làm được thủ tục gia hạn sử dụng đất.

Hơn nữa trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ông Q đã tự ý san lấp mặt bằng tại thửa số 87 thành bãi đỗ xe như vậy đã vi phạm khoản 1 Điều 11 và khoản 1 Điều 15 Luật đất đai năm 2003.

+ Về chủ thể: Ông Hoài A cho rằng diện tích đất tranh chấp là đất do nhà nước cấp cho hộ gia đình ông gồm ba nhân khẩu nông nghiệp là vợ và hai con trai của ông (anh H, anh B), ông không thuộc đối tượng được cấp đất ruộng, giấy chứng nhận ghi tên ông là do ông là chủ hộ nên được đứng tên. Điều này phù hợp với lời khai của những các thành viên trong hộ gia đình ông A và đã được UBND xã Th, huyện Đ xác nhận, cũng như công văn của UBND huyện Đ, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoài A và sổ địa chính tại UBND phường Th. Diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Hoài A. Nhưng thực tế đất cấp cho ba khẩu trong hộ ông A là bà Bùi Thị T, anh Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn B vì ông A không thuộc đối tượng được cấp đất. Nên việc ông A tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà T biết mà không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình (anh B, anh H) là không đúng về chủ thể. Như vậy việc ông Hoài A tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ.

Như vậy, về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như quá trình thực hiện đã có vi phạm: Tuy hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản nhưng không thực hiện việc chứng thực tại UBND, không làm thủ tục và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền, vào sổ theo dõi biến động đất đai, cũng như khi chuyển nhượng không được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự là vi phạm Điều 691, 692, 695, 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 106, 107, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 10, 11 Nghị định số 17/NĐ-CP ngày 27/3/1999 của Chính phủ và Điều 38, 146 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ. Ngoài ra, Hợp đồng giữa các bên không có đủ điều kiện có hiệu lực để được công nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Do đó, theo quy định tại Điều 697/BLDS năm 1995 thì hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoài A và ông Q vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 146/BLDS năm 1995 quy định:

“1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2- Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức, nội dung (thủ tục, điều kiện, chủ thể) trong việc

chuyển nhượng và hết thời hạn sử dụng đất theo quy định của luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 1995. Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không cần xác định lỗi và bồi thường thiệt hại trong hợp đồng này. Do thời hạn sử dụng đất đã hết nên hộ ông Nguyễn Hoài A nếu có nhu cầu sử dụng thì có quyền làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Đối với diện tích đất ruộng thuộc đất quy hoạch bến xe khách ông Hoài A có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu nên bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Về việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 68m² đất tại tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên: Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp là 1.176m². Do đó HĐXX chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết các đương sự đã được nghe thẩm phán giải thích các quy định pháp luật về hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không đề cập giải quyết.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 6.728.000đ (Sáu triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) do nguyên đơn đã tự nguyện nộp tiền tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này nên HĐXX chấp nhận và không xem xét giải quyết.

Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147/BLTTDS và khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. (Gồm 300.000đ án phí đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000đ án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a, c khoản 1 điều 39; khoản 1 Điều 147, 271, 273, 288 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 137, 146, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 106, khoản 7 Điều 107, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126, khoản 1 Điều 203, khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Nguyễn Hoài A.

Tuyên bố: Giấy chuyển nhượng diện tích đất canh tác nông nghiệp ngày 04/12/2004 giữa ông Nguyễn Hoài A và ông Nguyễn Văn Q vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả lại cho ông Nguyễn Hoài A diện tích 1.176m² đất ruộng tại địa chỉ tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L401221, số vào sổ 00032/QSDĐ/489/1997/QĐ-UB/H-UBND do UBND huyện Đ cấp ngày 30/12/1997 tên người sử dụng đất ông Nguyễn Hoài A, cụ thể:

+ **Thửa số 87, tờ bản đồ số 265 ĐIV** (nay là thửa số 7, tờ bản đồ số 5), diện tích 470,1m², hiện nay thửa đất nằm trong ranh giới quy hoạch Bến xe khách thành phố Đ, có tứ cận như sau:

Phía đông giáp rãnh cấp nước cánh đồng (mương): 16,22m;

Phía tây giáp ruộng ông Nguyễn Văn Th: 15,91m;

Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn Q: 28,21m;

Phía bắc giáp đất bà Văn Thị Ng: 31,91m.

(Kèm theo Sơ đồ Mảnh trích đo địa chính số 702-2019 ngày 01/8/2019 đã chỉnh lý của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên).

+ **Thửa số 109, 110, tờ bản đồ số 289AIV** (nay là thửa số 343, tờ bản đồ số 8, hiện không có bờ ruộng phân cách), diện tích 705,9m², có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông Đỗ Đức N: 13,71m;

Phía tây giáp bờ lô rãnh nước: 14,54m;

Phía nam giáp ruộng bà Đặng Thị V: 48,26m;

Phía bắc giáp ruộng ông Phạm Văn C: 50,99m.

(Kèm theo Sơ đồ Mảnh trích đo địa chính số 702-2019 ngày 01/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên).

Ông Nguyễn Hoài A có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với các diện tích đất trên.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 68m² đất tại tổ dân phố Z, phường Th, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

3. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không đề cập giải quyết.

4. Về án phí:

Ông Q phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hoài A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Hoài A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002111 ngày

13/12/2018 và biên lai số AA/2016/0002261 ngày 08/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/8/2020); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND TPĐBP;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TPĐBP;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Huệ