TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2019/DS-PT
Ngày: 04/4/2019
V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê lại QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;
Ông Vũ Viết Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 253/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc: "Yêu cầu hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DSST ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện GL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Doãn A** , sinh năm 1963; Địa chỉ: xóm 5, thôn AB , CB, GL, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bị đơn: Anh **Nguyễn Minh B** , sinh năm 1983; HKTT: thôn BN , BM, KC , Hưng Yên. Địa chỉ tạm trú: xóm 4 PĐ1, PĐ, GL, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Minh B : **Luật sư Nguyễn Anh C** , Công ty Luật TNHH AP, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Doãn D , sinh năm 1962; Trú tại: thôn AB , CB , GL, thành phố Hà Nội. Văng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị E , sinh năm 1969; Trú tại: xóm 5, thôn AB , CB , GL, thành phố Hà Nội. Văng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng F , sinh năm 1983; HKTT: thôn BN , BM, KC , Hưng Yên. Địa chỉ tạm trú: xóm 4 PĐ1, PĐ, GL, Hà Nội. Vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị Minh G , sinh năm 1962; Trú tại: thôn AB , CB , GL, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

5. Anh Nguyễn Khánh H , sinh năm 1984; Trú tại: thôn ĐG , xã DĐ, TO , thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Văn I , sinh năm 1972; Trú tại: thôn AB , CB , GL, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

7. Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp xã CB (HTX nông nghiệp xã CB). Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Th - Chủ nhiệm HTX. Vắng mặt.

8. UBND xã CB , huyện GL, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bá T - Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Doãn A là nguyên đơn; ông Nguyễn Minh B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Doãn A trình bày: Ngày 1/10/1996, gia đình ông K được Uỷ ban nhân dân xã CB và Hội đồng giao ruộng của xã giao cho gia đình ông 4 mẫu 4 sào 2 thước đất ruộng (15.894m2) ; thời hạn giao là 30 năm kể từ năm 1996 theo Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo nghị định 64.

Sau khi được giao ruộng, gia đình ông đã trồng cây lâu năm: 1500 cây nhãn, 3000 cây táo, 1000 cây ổi, làm 01 nhà cấp 4 có gác xép; chuồng trại và sân phơi.

Do sức khoẻ của ông bị yếu, nên ngày 26/12/2005 ông và ông Nguyễn Doãn D cùng ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên cho anh Nguyễn Minh B và anh Nguyễn Khánh H thuê lại toàn bộ diện tích đất nông nghiệp; thời gian anh B và anh H được sử dụng kể từ tháng 1/2006 đến tháng 9/2025 (19 năm 9 tháng); giá chuyển nhượng 80.000.000đ; Anh B và anh H có trách nhiệm nộp tiền sản hàng năm với UBND xã 24kg thóc/ sào/ năm. Ông có trách nhiệm bảo vệ an ninh, hoa màu trong suốt thời gian 2 anh sử dụng. Việc chuyển nhượng có lập giấy và có chữ ký các bên. Các giấy tờ liên quan đến việc thầu mua bán với xã thì ông vẫn giữ.

Hợp đồng chuyển nhượng trên do 4 người chịu trách nhiệm , nhưng chỉ có ông và anh B ký tên trong hợp đồng.

Sau khi ký kết, anh B đã thanh toán cho ông 20.000.000đ;

Do anh B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nốt tiền chuyển nhượng, không trả tiền sản cho địa phương như đã thoả thuận.

Nay ông yêu cầu: Huỷ giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp đối với anh B ; Anh B phải thanh toán trả ông 60.000.000đ do chuyển nhượng đất còn thiếu; anh B phải trả tiền sản từ khi nhận đất là 7.000đ x 24 kg thóc x 44 sào đến ngày toà án xét xử.

Bị đơn anh Nguyễn Minh B trình bày: Anh và ông K quen biết qua ông Nguyễn Doãn D (chú vợ anh). Ông D cho anh biết ông D và ông K có chung nhận thầu thửa đất ruộng bên bãi vàng của UBND xã CB với diện tích 15.894m2.

Sau khi anh B tra giấy tờ liên quan đến đất ruộng thầu và được biết: ông K ký thầu với UBND xã CB dưới dạng Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt lâu dài theo Nghị định 64 đối với thửa đất ruộng bên bãi vàng diện tích 15.894m2. Ông K có nói với anh, ½ diện tích đất ruộng này ông K đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Doãn D . Vì vậy, ngày 26.12.2005 ông K và ông D thống nhất chuyển nhượng toàn bộ đất ruộng cho anh với giá 80.000.000đ; mỗi ông được nhận 40.000.000đ. Các bên có viết Giấy chuyển nhượng nhưng chỉ có chữ ký của ông K và anh. Anh đã thanh toán cho ông K 40.000.000đ; còn ông D là chú vợ nên không lấy tiền của anh.

Khi nhận đất ruộng, trên đất có 01 lều xây đã cũ nát (14m2); có 1 vài bụi chuối; 1 số cây nhãn. Anh đã cải tạo lại nhà tạm: thay toàn bộ mái ngói tôn, xây tường ngăn, làm cửa sắt, trát vôi ve…xây bể nước 2m3; khoan giếng, xây chuồng lợn và nhà kho; trồng cột bê tông; căng dây thép gai xung quanh đất nhận thầu và xây cổng để bảo vệ; trồng cây ăn quả, cây giống, cây lấy gỗ; lắp đặt hệ thống tưới tiêu, hệ thống dây điện.

Anh không nhất trí yêu cầu của ông K . Trường hợp phải huỷ hợp đồng chuyển nhượng, anh yêu cầu ông K phải bồi thường việc di chuyển cây và bồi thường các công trình xây dựng trên đất.

Ngày 4/12/2017 anh có đơn phản tố: về việc yêu cầu ông K phải bồi thường thiệt hại cho anh theo kết quả định giá tài sản. Số tiền anh yêu cầu ông K phải bồi thường là 418.150.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Hồng F nhất trí như lời khai và yêu cầu của anh B .

2. Anh Nguyễn Khánh H trình bày: anh B là anh rể của anh. Năm 2005, anh B có mua lại đất ruộng của ông Nguyễn Doãn A với diện tích 15.894m2. Anh có góp 10.000.000đ để cùng thầu với anh B . Nhưng sau đó anh đã bàn giao lại cho vợ chồng anh B quản lý sử dụng. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông K và

anh B ký tên. Hàng năm anh vẫn được hưởng phần lợi nhuận theo kỷ phần. Nhưng anh không đầu tư gì trên đất.

Nay ông K kiện huỷ hợp đồng chuyển nhượng do vi phạm hình thức, anh đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết và anh xin lại 10.000.000đ.

3. Ông Nguyễn Doãn D trình bày: Ông và ông K có quan hệ họ hàng. Khoảng năm 1998, ông có mua lại của ông K ½ diện tích đất ruộng do ông K ký thầu khoán với UBND xã CB . Giá chuyển nhượng là 5.000.000đ, ông đã giao cho ông K nhưng không có giấy tờ gì.

Ông nhận ½ diện tích đất và trên đất chỉ trồng chuối. Ông đã bỏ chuối để trồng khoảng 3000 cây nhãn; không xây dựng gì.

Năm 2005, do không có nhu cầu sử dụng nên ông và ông K có bàn bạc để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh B . Anh B đã nhận toàn bộ diện tích đất sau khi ký Giấy chuyển nhượng với ông K . Ông chứng kiến, anh B đã thanh toán 2 lần tiền cho ông K : 30.000.000đ (L1: 20.000.000đ; L2 10.000.000đ).

Nay ông K kiện anh B để huỷ HĐCN đất ruộng, ông không nhất trí. Trường hợp phải trả lại đất thì trả cho UBND xã CB . Ông không đề nghị Toà án xem xét việc chuyển nhượng 1/2 diện tích đất từ ông K sang cho ông và không yêu cầu gì về giải quyết hậu quả. Ông cũng không yêu cầu gì về việc xem xét tiền chuyển nhượng đất giữa ông và anh B .

4. Bà Phạm Thị Minh G : nhất trí như lời khai của ông D.

5. Ông Nguyễn Văn I trình bày: Ông có quan hệ họ hàng với ông K .

Sau khi ông K nhận thầu đất ruộng năm 1996, ông K có nhờ ông tham gia canh tác cùng. Đến năm 2007, ông lập gia đình và không còn liên quan gì nữa.

Bà Nguyễn Thị E (vợ ông K) và các con ông K là: anh Nguyễn Doãn L , chị Nguyễn Thị M cùng trình bày: Nhất trí như khởi kiện của ông K và yêu cầu của ông K .

6. UBND xã CB do đại diện theo uỷ quyền trình bày: Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt gia ruộng lâu dài theo Nghị định 64/NĐ-CP do UBND xã ký ngày 1/10/1996 với ông Nguyễn Doãn A . Trong hợp đồng không có nội dung nào quy định cho người thuê đất được xây công trình vật kiến trúc trên đất vì đó là đất nông nghiệp. Ông K nhận thầu khoán đất nông nghiệp đã xây dựng công trình không phép; sau này là anh B tiếp tục xây dựng các công trình là không đúng pháp luật. UBND xã và HTXNN xã CB không cho phép người thuê thầu được phép cho thuê lại đất. Nếu người thuê thầu đất nông nghiệp với UBND không có nhu cầu sử dụng đất đã ký thầu thì phải thanh lý hợp đồng và trả lại địa phương đất đã nhận thầu.

Đến nay, các phần đất bãi chưa có phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên vẫn là đất nông nghiệp.

Nay có vụ kiện giữa ông K và anh B liên quan đến chuyển nhượng lại đất nông nghiệp đã thầu khoán với UBND xã, UBND xã đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Còn tiền sản hàng năm của đất thuê khoán, nếu ông Kiểm tự nguyện nộp thì UBND xã cũng chấp nhận.

7. HTXDV tổng hợp xã CB do người đại diện trình bày: HTXNN xã CB là tiền thân của HTX dịch vụ tổng hợp xã CB . Diện tích đất thầu khoán giao cho ông K từ những năm 1996 ,HTX không lưu hồ sơ. Nay có vụ kiện tranh chấp liên quan đến thầu đất nông nghiệp thì đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết.

Nguyên chủ nhiệm HTXNN CB cho biết ý kiến: Năm 1996, theo chủ trương của UBND xã CB cho tiến hành thuê khu đất bên sông Đuống để các hộ gia đình cá nhân đóng sản cho HTX. Căn cứ nguyện vọng của ông Nguyễn Doãn A , UBND xã và HTXNN CB nhất trí cho ông Nguyễn Doãn A thuê khoán lô 3A với diện tích 15.894m2 đã trừ bờ bằng 4 mẫu 4 sào 2 thước.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST các ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện GL đã quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 1.12.2005 giữa ông Nguyễn Doãn A , ông Nguyễn Doãn D và anh Nguyễn Minh B , anh Nguyễn Khánh H đã có chữ ký của ông Nguyễn Doãn A và anh Nguyễn Minh B bị vô hiệu. Hợp đồng bị vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên tham gia trong hợp đồng. Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông Nguyễn Doãn A phải hoàn trả cho anh Nguyễn Minh B , chị Nguyễn Thị Hồng F số tiền 20.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Doãn A buộc anh Nguyễn Minh B phải thanh toán nốt 20.000.000đ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 92.410.000đ tiền khoán sản (qui thóc).

Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 bị tuyên vô hiệu của anh Nguyễn Minh B .

Anh Nguyễn Minh B , chị Nguyễn Thị Hồng F , anh Nguyễn Khánh H phải giao trả lại 17.157,9m2 đất mang số thửa 11a,12a tờ bản đồ số 334-C-II và thửa 11b,12b tờ bản đồ số 334-C-IV xã CB , bản đồ đo vẽ năm 1993-1994, cho ông Nguyễn Doãn A , bà Nguyễn Thị E , anh Nguyễn Doãn L , chị Nguyễn Thị M …

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, ông Nguyễn Doãn A , anh Nguyễn Minh B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST các ngày 15/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện GL.

Nội dung ông K kháng cáo:

+ Yêu cầu anh B phải trả tiền chuyển nhượng tương đương với thời gian thực hiện hợp đồng.

+ Anh B phải trả 24 kg/sào/năm (7.000đ/sào/năm).

+ Ông không phải trả anh B số tiền 20.000.000đ.

Nội dung anh B kháng cáo:

+ Yêu cầu giải quyết quyền lợi bồi thường di dời tài sản trên đất khi tuyên hợp đồng vô hiệu.

+ Yêu cầu làm rõ lý do anh phải chịu án phí .

+ Đề nghị xem xét Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông K và anh vì có dấu hiệu lừa đảo khi ông K không được phép chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Minh B có quan điểm:

Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64 ngày 01/10/1996 là vô hiệu.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2005 để bảo vệ anh Nguyễn Minh B là người thứ ba ngay tình. Trường hợp không được công nhận thì phải trả lại đất nông nghiệp cho UBND xã CB , thì yêu cầu ông K phải bồi thường thiệt hại cho anh B .

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông K và anh B đã vi phạm về hình thức; vi phạm về nội dung nên bị tuyên vô hiệu. Tuy nhiên, quá trình thực hiện đối với giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp có phát sinh thiệt hại tài sản, nhưng Toà án sơ thẩm đã không tính lỗi của các bên, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của

anh B . Vì vậy, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm xử huỷ án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện GL giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,yêu cầu của các bên đương sự; luận cứ của Luật sư; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Doãn A và anh Nguyễn Minh B nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

[II]. Xét nội dung đơn kháng cáo của ông K và anh B cho thấy:

[1]. Nguồn gốc đất nông nghiệp các bên đang có tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng là đất Nông nghiệp khu Bãi bên sông thuộc quyền quản lý của UBND xã và HTX Nông Nghiệp xã CB .

Ngày 01/10/1996, UBND xã và HTX nông nghiệp xã CB ký "*Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64*" cho ông Nguyễn Doãn A được sử dụng khu đất lô 3A, với diện tích 15.894m2. Thời hạn khoán sản lượng gieo trồng: Nếu trồng cây lâu năm thì thời gian giao khoán là 30 năm; Nếu trồng cây hàng năm thời hạn giao khoán là 20 năm.

[2]. Ngày 26/12/2005, ông Nguyễn Doãn A và ông Nguyễn Doãn D có làm "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*" cho anh Nguyễn Minh B và anh Nguyễn Khánh H tổng diện tích 4,4 mẫu tương đương 15.840m2 tại xã CB . Nội dung các bên thoả thuận: ông K và ông D chuyển nhượng cho anh B và anh H " *Toàn bộ mảnh đất và hoa màu, cơ sở vật chất trên mảnh đất đó bắt đầu từ tháng 01 năm 2006 đến hết tháng 9 năm 2025 (thời gian được sử dụng là 19 năm 9 tháng) với giá chuyển nhượng là 80.000.000đ. Ngoài ra anh B và anh H phải chịu sản lượng năm với xã là 24 kg thóc/ sào/ năm…".* Giấy chuyển nhượng có chữ ký của người chuyển nhượng là Nguyễn Doãn A ; có chữ ký của người được chuyển nhượng Nguyễn Minh B .

[3]. Xét giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp do các bên xác lập ngày 26/12/2005 như sau: Theo thời điểm các bên xác lập giao dịch vào năm 2005 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003.

[3.1]. Về hình thức: giao dịch dân sự được lập thành văn bản dưới tiêu đề *" Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*", giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Doãn A và ông Nguyễn Doãn D ; bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Minh B và anh Nguyễn Khánh H . Chữ ký bên chuyển nhượng là Nguyễn Doãn A

, chữ ký bên được chuyển nhượng là Nguyễn Minh B . Không có công chứng chứng thực. Nên đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124 ; khoản 2 Điều 401; Khoản 2 Điều 689 của BLDS năm 2005.

[3.2]. Xét về nội dung của " *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp"*: Các bên có thoả thuận, ông K và ông D chuyển nhượng 15.840m2 đất nông nghiệp do ông K nhận khoán sản lượng theo "*Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64"* ngày 01/10/1996 và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định pháp luật. Hơn nữa, các bên thoả thuận chuyển nhượng đất Nông nghiệp không có ý kiến của UBND xã và HTX Nông nghiệp xã CB là vi phạm điều khoản chung và trách nhiệm của các bên theo "*Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64 ".* Vì vậy đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 của BLDS 2005, vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Nên giao dịch dân sự của các bên là việc chuyển nhượng đất nông nghiệp bị vô hiệu theo Điều 127 của BLDS năm 2005.

Toà án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Doãn A về việc Huỷ " *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*" do các bên đã ký kết ngày 26/12/2005 là có căn cứ.

[3.3]. Theo quy định tại Điều 137 BLDS năm 2005, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…theo đó buộc ông K phải hoàn trả anh B số tiền đã nhận và anh B phải hoàn trả ông K đất nông nghiệp đã mua.

Về số tiền các bên thoả thuận chuyển nhượng là 80.000.000đ. Anh B khai đã trả cho ông K lần 1 là 20.000.000đ và lần 2 là 10.000.000đ. Tuy nhiên ông K chỉ xác nhận đã nhận của anh B 20.000.000đ. Anh B không có tài liệu để chứng minh cho việc anh đã đưa tiếp cho ông K 10.000.000đ nên không có căn cứ để buộc ông K phải trả. Như vậy, ông K phải trả anh B 20.000.000đ.

Ông K khai khi giao đất nông nghiệp cho anh B , trên đất còn 1 số công trình như nhà, bếp, và cây ăn quả…nhưng anh B khai các công trình đó đã cũ nát không còn sử dụng được, có một số cây ăn quả nhỏ không đáng kể; các công trình hiện nay và cây ăn quả trồng trên đất là của anh B . Ông K không có tài liệu nào khác chứng minh. Toà án có xem xét nội dung của " *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*" không thể hiện cụ thể các công trình nào và số lượng cây trồng trên đất. Nên không có căn cứ để buộc anh B phải hoàn trả công trình và cây trồng trên đất nông nghiệp cho ông K .

Ngoài ra anh B còn khai đã đưa cho ông Nguyễn Doãn D tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng anh không yêu cầu nên Toà án không xem xét.

Còn về diện tích đất nông nghiệp anh B đã nhận chuyển nhượng là 15.840m2 đất, nhưng kết quả đo đạc thực tế thì anh B hiện đang sử dụng là 17.157,9m2 đất. Nay anh B có trách nhiệm hoàn trả quyền sử dụng 15.840m2 đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Doãn A để ông K tiếp tục thực hiện theo "Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64 ngày 01/10/1996" đã ký với UBND xã CB và HTX Nông nghiệp xã CB . Theo trích đo hiện trạng sử dụng đất do UBND xã CB cung cấp thì diện tích đất nông nghiệp mà anh B phải giao lại cho ông K có chiều rộng 60m (cạnh Bắc và cạnh Nam) và chiều dài 264m (cạnh Đông và cạnh Tây) , diện tích 15840m2.

Còn 1.317,9 m2 đất nông nghiệp thì UBND xã và HTX Nông nghiệp xã CB chưa có yêu cầu gì nên anh B tiếp tục sử dụng đến khi địa phương có yêu cầu thì giải quyết theo quy định pháp luật về quản lý đất đai. Toà án sơ thẩm buộc anh B phải trả lại toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng là 17.157,9m2 đất là quá yêu cầu của các bên và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh B .

[3.4]. Áp dụng quy định tại Điều 137 BLDS năm 2005, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Theo kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản:

- Giá trị các công trình trên đất gồm nhà ở, bếp, kho, chuồng lợn là 91.048.100đ.
- Giá trị các công trình phục vụ tưới cây cối, và bảo vệ cây gồm hệ thống bơm, đường điện cáp, bể khí Bioga, giếng khoan, bể nước, hàng rào, cửa sắt, cổng là 69.973.000đ.
- Giá trị cây cối trên đất là 407.350.000đ.

Tuy nhiên, theo quy định thì đất nông nghiệp không được phép xây dựng các công trình. Tại phiên toà, anh B đã tự nguyện rút yêu cầu xem xét bồi thường đối với các công trình nhà ở, bếp, kho, chuồng lợn. Nên Toà án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện là đúng.

Còn lại các công trình phục vụ tưới cây, bảo vệ cây cối và các cây trồng trên đất có tổng trị giá (69.973.000đ + 407.350.000đ) = 477.350.000đ. Nay các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các công trình và cây cối này do anh B làm và trồng trọt, chăm sóc được xác định là thiệt hại tài sản của anh B khi giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu.

Toà án sơ thẩm có xem xét giá trị thiệt hại tài sản khi tuyên vô hiệu giao dịch dân sự, nhưng lại lập luận lỗi hoàn toàn do anh B và không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh B về yêu cầu bồi thường thiệt hại. Còn tuyên buộc anh B phải di chuyển toàn bộ các công trình phục vụ nông nghiệp và cây trồng trên đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của anh B.

Cần xác định lỗi của các bên khi giao dịch dân sự vô hiệu như sau: Ông K và anh B đã cùng xác lập giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp khi chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật. Vì vậy ông K và anh B cùng có lỗi. Tuy nhiên, anh B đã tiếp nhận đất nông nghiệp trong thời gian dài từ tháng 12 năm 2005 đến tháng 5/2014 là gần 10 năm có công cải tạo đất nông nghiệp và trồng cây ăn quả phục vụ cho kinh tế địa phương. Nên xét về lỗi làm thiệt hại về tài sản của ông K nhiều hơn so với lỗi của anh B và ông K phải chịu 3/4 lỗi và anh B phải chịu 1/4 lỗi .

Vì vậy tổng giá trị thiệt hại tài sản 477.350.000đ của anh B thì ông K phải chịu lỗi là 3/4 = 358.012.500đ, anh B phải chịu lỗi 1/4 = 119.337.500đ.

Nên buộc ông K phải thanh toán cho anh B tiền bồi thường thiệt hại tài sản là 358.012.500đ.

[4]. Về việc đóng sản hàng năm của diện tích đất nông nghiệp 15.840m2 như sau: do giao dịch chuyển nhượng đất nông nghiệp của các bên bị vô hiệu nên ông K có trách nhiệm thực hiện thoả thuận đóng sản lượng với địa phương theo "*Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64 ngày 01/10/1996*".

[5]. Qua phân tích trên, cần sửa án sơ thẩm. Các phần quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[6]. Án phí :

[6.1]. Án phí DSST:

Ông Nguyễn Doãn A phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi thanh toán 20.000.000đ tiền chuyển nhượng còn lại là 1.000.000đ và phải chịu án phí đối với phần lỗi ông phải chịu là 5% của 358.012.500đ = 17.900.000đ ;cộng = 18.900.000đ và được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000đ. Ông còn phải nộp tiếp số tiền sau khi đối trừ còn thiếu.

Anh Nguyễn Minh B phải chịu án phí đối với phần lỗi phải chịu là 5% của 119.337.500đ= 5.966.000đ và được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố 14.500.000đ. Anh B được nhận lại số tiền sau khi đã đối trừ còn lại.

[6.2]. Án phí DSPT: ông K và anh B không phải chịu án phí. Hoàn trả ông K và anh B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên; căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 15 tháng 6 năm 2018 của TAND huyện GL, TP Hà Nội.

Căn cứ Điểm b Khoản 1; Khoản 2 Điều 122; Khoản 2 Điều 124; Điều 127; Điều 137; Khoản 2 Điều 401; Khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội " Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và sử dụng án phí và lệ phí Toà án".

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Doãn A đối với anh Nguyễn Minh B .

Tuyên bố vô hiệu giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp do các bên xác lập ngày 26/12/2005. Huỷ " Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" lập ngày 26 tháng 12 năm 2005 giữa ông Nguyễn Doãn A , ông Nguyễn Doãn D và anh Nguyễn Minh B , anh Nguyễn Khánh H .

Buộc ông Nguyễn Doãn A trả anh Nguyễn Minh B 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Buộc anh Nguyễn Minh B hoàn trả ông Nguyễn Doãn A 15840m2 đất nông nghiệp để ông K tiếp tục sử dụng theo " Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64" lập ngày 1/10/1996 giữa Đại diện xã CB gồm Chủ tịch UBND xã, và Chủ nhiệm HTX nông nghiệp; và ông Nguyễn Doãn A .

Về ranh giới diện tích đất nông nghiệp 15840m2 như sau: Cạnh Bắc và cạnh Nam đều có chiều dài là 60m (trong đó cạnh Bắc giáp đường đất). Cạnh Đông và cạnh Tây đều có chiều dài là 264m (Trong đó cạnh Tây giáp đất của ông Trượng). Có sơ đồ kèm theo bản án.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Minh B , chị Nguyễn Thị Hồng F không yêu cầu ông Nguyễn Doãn D , bà Phạm Thị Minh G hoàn trả số tiền 40.000.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Minh B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Minh B không yêu cầu xem xét tài sản là nhà, bếp và các công trình phụ khác là kho, chuồng lợn.

Xác định giá trị tài sản của anh Nguyễn Minh B bị thiệt hại do giao dịch dân sự bị vô hiệu [(bao gồm: (hệ thống bơm, đường điện, bể khí Bioga, giếng khoan, bể nước, hàng rào+ cọc + cửa sắt + trụ cổng) và cây trồng trên đất] là: 477.350.000đ (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Xác định lỗi của ông Nguyễn Doãn A phải chịu 3/4 giá trị thiệt hại tài sản 477.350.000đ = 358.012.500đ. Anh Nguyễn Minh B phải chịu 1/4 giá trị thiệt hại tài sản 477.350.000đ=119.337.500đ.

Buộc ông Nguyễn Doãn A phải bồi thường thiệt hại tài sản cho anh Nguyễn Minh B số tiền 358.012.500đ (Ba trăm năm mươi tám triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

3. Giành quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác cho ông Nguyễn Doãn D , ông Nguyễn Doãn A đối với hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp do các ông ký kết bằng miệng khi có đủ căn cứ theo quy định pháp luật.

4. Uỷ ban nhân dân xã CB , Hợp tác xã Nông nghiệp (nay là HTX dịch vụ tổng hợp CB) và ông Nguyễn Doãn A có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác liên quan đến Hợp đồng khoán sản lượng trồng trọt giao ruộng lâu dài theo Nghị định 64 đã ký kết ngày 01 tháng 10 năm 1996 theo quy định pháp luật.

5.Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Minh B trả anh Nguyễn Khánh H 10.000.000đ.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Doãn A về việc buộc anh Nguyễn Minh B phải thanh toán tiếp tiền chuyển nhượng đất nông nghiệp còn thiếu và tiền đóng sản lượng quy thóc cho địa phương.

7. Án phí:

7.1. Án phí DSST:

Ông Nguyễn Doãn A phải chịu án phí là 18.900.000đ và được đối trừ số tiền 2.000.000đ ông K đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2010/0001594 ngày 20/10/2014 của Chi cục THADS huyện GL. Ông K còn phải nộp tiếp là 16.900.000đ (Mười sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Anh Nguyễn Minh B phải chịu án phí là 5.966.000đ và được đối trừ số tiền 14.500.000đ anh B đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2010/0003361 ngày 18/10/2017 của Chi cục THADS huyện GL. Anh B được nhận lại số tiền còn thừa là 8.534.000đ (Tám triệu năm trăm ba mươi tư nghìn đồng).

7.2. Án phí DSPT: Hoàn trả ông Nguyễn Doãn A số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số AA/2010/0003801 ngày 16/7/2018 của Chi cục THADS huyện GL. Hoàn trả anh Nguyễn Minh B số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số AA/2010/0003778 ngày 05/7/2018 của Chi cục THADS huyện GL.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thi hàn h án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện GL.
- Chi cục THADS huyện GL.
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện

SƠ ĐỒ BÀN GIAO ĐẤT KÈM THEO BẢN ÁN DÂN SỰ PHÚC THẨM SỐ 69/2019/DSPT ngày 04/4/2019 của TAND TP. HÀ NỘI

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

Ngô Thị Thu Thiện