

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 84/2019/DS - PT

Ngày 19-11-2019

V/v Kiện đòi lại quyền sử dụng đất bị chiếm giữ
và Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các thẩm phán:

1. Ông Quách Văn Thành

2. Ông Phạm Văn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Bà Thiều Thị Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 18 và 19 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2019 về việc “Kiện đòi quyền sử dụng đất bị chiếm giữ và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm: 1959; (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa

2. Bị đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm: 1962; (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Tiểu khu 3, Thị trấn H, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Tạm trú tại: Thôn 2, xã Đ, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

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

3. 1. Bà Nguyễn Thị S – Sinh năm: 1964 (Vợ ông Nguyễn H)

Địa chỉ: Tiểu khu 3, Thị trấn H, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa; (có mặt).

3. 2. Bà Lê Thị N – Sinh năm: 1963 (Vợ ông Nguyễn Hữu B)

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa; (vắng mặt).

(Ông Nguyễn Hữu B là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N theo giấy ủy quyền ngày 09/03/2018)

3. UBND xã Đ, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Bá D – Chủ tịch UBND xã Đ; (vắng mặt).

4. UBND huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn S – Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T – Phó Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa; (vắng mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Thanh Hà và luật sư Nguyễn Xuân D. Thuộc văn phòng luật sư Lê Quốc H, Đoàn luật sư Thanh Hóa; (có mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là: Bà Phạm Thị C – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Thanh Hóa; (có mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S là: ông Lê Khắc H – Trợ giúp viên trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Thanh Hóa; (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện viết ngày 17 tháng 05 năm 2016, các bản tự khai và tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu B trình bày:

Ông là chủ sử dụng diện tích đất tại: Thửa đất 951+ 952 Bản đồ địa chính xã Đ năm 1989; Diện tích 934 m² đã được UBND Huyện Đông Sơn (cũ) cấp giấy chứng nhận QSD đất số D 0957938 ngày 16/09/1994. Bản chính giấy chứng nhận QSD đất nêu trên ông vẫn đang bảo quản và lưu giữ. Năm 2006 do vào miền Nam làm ăn nên ông đã cho ông Nguyễn H thuê toàn bộ diện tích đất nêu trên để sử dụng với thời hạn thuê là 07 năm (từ năm 2006 đến năm 2013) việc cho thuê được hai bên thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, tiền thuê đất trả một lần là 19.500.000đ, giấy biên nhận tiền thuê đất ông H giữ. Năm 2010 biết diện tích đất ông cho ông H thuê đã được UBND huyện Thiệu Hóa cấp giấy chứng nhận QSD đất số AG 480357 ngày 29/12/2006 đứng tên ông Nguyễn H trên cơ sở ông ký hồ sơ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H đã được UBND Xã Đ chứng thực, nhưng thực tế ông không ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông H và không giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho ông H làm thủ tục tách thửa đất nêu trên. Thấy việc UBND huyện Thiệu Hóa cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H trên thửa đất của ông là không đúng quy định của pháp luật nên ông đã khiếu nại đến UBND xã Đ; UBND huyện Thiệu Hóa nhưng không được chấp nhận ông đã thực hiện việc khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa; Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận mang tên ông H trên thửa đất của ông.

Tại bản án số 01/2016/HCST ngày 20/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa và bản án số 06/2016 ngày 25/03/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã xét xử:

- Tuyên hủy một phần Quyết định số 1671/QĐ-UBND ngày 30/06/2014 của UBND Huyện Thiệu Hóa.

Cụ thể: Tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số AG 480357 cấp cho ông Nguyễn H ngày 29/12/2006.

Vì vậy hiện tại theo quy định của pháp luật ông H không còn bất kỳ quyền gì trên thửa đất của ông. Từ khi bản án có hiệu lực thi hành đến nay đồng thời theo thỏa thuận việc thuê đất đã hết hạn từ năm 2013, ông đã nhiều lần yêu cầu ông H trả lại QSD đất cho ông để ông tiếp tục canh tác sử dụng nhưng ông H không trả cố tình chiếm giữ, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông đã làm đơn yêu cầu ông H trả lại đất để ông sử dụng nhưng ông H không trả. Nay ông yêu cầu buộc ông Nguyễn H tháo dỡ các công trình ông H đã xây dựng trên diện tích đất thuê của ông tại Thửa đất 951+ 952 Bản đồ địa chính xã Đ năm 1989, trả lại 934 m² đất ông H đang chiếm giữ nêu trên cho ông.

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn H xuất trình cho Tòa án Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2006 để chứng minh việc mua bán giữa ông H và ông B, ông Nguyễn Hữu B bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với lý do ông B không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, hợp đồng chuyển nhượng do bị đơn xuất trình giả mạo chữ ký của ông B.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ ông Nguyễn Hữu B xuất trình các chứng cứ gồm:

1. Bản sao chứng thực giấy chứng nhận QSD đất số D 0957938 do UBND Huyện Đông Sơn (cũ) cấp ngày 16/09/1994.
2. Bản án số 06/2016/HC-PT ngày 25/03/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.
3. Bản sao chứng thực, Kết luận giám định số 1101 ngày 22 tháng 7 năm 2015 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thanh Hóa
4. Công văn trả lời của UBND xã Đ và một số tài liệu khác có liên quan trong việc giải quyết tranh chấp thửa đất.

* Về phía bị đơn ông Nguyễn H trình bày:

Thửa đất 951+ 952 Bản đồ địa chính xã Đ năm 1989; Diện tích 934m² ông mua của ông Nguyễn Hữu B hai bên thỏa thuận mua bán với nhau thửa đất này có hợp đồng cụ thể chứ không phải là thuê mượn như ông B trình bày và thực tế ông Nguyễn Hữu B bán cho ông 02 mảnh với diện tích là 1500m² chứ không phải như đơn kiện, Hợp đồng mua bán giữa hai bên có sự chứng thực UBND xã Đ và đã được UBND huyện Thiệu Hóa cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông là Nguyễn H, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã có hiệu lực pháp luật, ông đã được đứng tên chủ quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của ông, ông có toàn quyền sử dụng, ông Nguyễn Hữu B kiện đòi lại là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ quyền lợi cho ông.

Chứng minh quyền sử dụng hợp pháp thửa đất tranh chấp nêu trên ông Nguyễn H xuất trình cho Tòa án các chứng cứ gồm:

- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2006 người chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu B. (Phô tô không có chứng thực).
- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2006 người chuyển nhượng là ông Lê T. (Phô tô không có chứng thực).

- 01 Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn H cấp ngày 29/12/2006, diện tích 934m² tại thửa 452a (Phô tô có chứng thực).

- 01 Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn H cấp ngày 29/12/2006, diện tích 500m² tại thửa 452b (Phô tô không có chứng thực).

- 01 Giấy xác nhận của UBND xã Đ (phô tô không có chứng thực).

- 01 Biên bản hòa giải của UBND xã Đ ngày 26/02/2014(phô tô không có chứng thực) và một số tài liệu khác có liên quan trong việc giải quyết tranh chấp thửa đất.

Sau khi ông H xuất trình giấy tờ chứng minh có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Hữu B có đơn đề nghị tòa án trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết. TAND huyện Thiệu Hóa có quyết định trưng cầu giám định số 01/2017/QĐ-TCGD ngày 28/02/2017.

Tại bản Kết luận giám định lại số 86 ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Viện khoa học hình sự Bộ công an, kết luận:

- Chữ ký, các chữ “Nguyễn Hữu B” dưới mục “ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ” trên tài liệu cần giám định (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/7/2006) ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Hữu B trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 không phải do cùng một người ký và viết ra.

- Các chữ “Nguyễn Hữu B” dưới mục “Người chuyển nhượng” trên tài liệu cần giám định (Sơ đồ khu đất chuyển nhượng ký ngày 12/7/2006) ký hiệu A2 so với chữ viết của ông Nguyễn Hữu B trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8 do cùng một người viết ra.

Vụ án đã được đưa ra xét xử vào ngày 11/09/2017 Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa ra bản án số 07/2017/DSST ngày 11/09/2017 sau khi tuyên án các đương sự kháng cáo theo thủ tục Phúc thẩm. Sau khi xem xét bản án TAND nhân dân tỉnh Thanh Hóa tuyên hủy bản án trả hồ sơ lại cho TAND huyện Thiệu Hóa giải quyết lại theo thẩm quyền.

Quá trình giải quyết lại vụ án và xem xét nội dung khởi kiện:

- Ông Nguyễn Hữu B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện và các ý kiến khởi kiện bổ sung như yêu cầu trong hồ sơ vụ án: Yêu cầu ông Nguyễn H tháo dỡ các công trình trên đất nông nghiệp trả lại diện tích 934m² tại Thửa đất 951+ 952 Bản đồ địa chính xã Đ năm 1989; đã được UBND huyện Đông Sơn (cũ) cấp giấy chứng nhận QSD đất số D 0957938 ngày 16/09/1994 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn H cung cấp.

- Sau khi thụ lý lại vụ án TAND huyện Thiệu Hóa thông báo thụ lý vụ án và tổng đạt các thủ tục hợp lệ cho ông Nguyễn H. Ngày 01/03/2018 ông H có đơn phản tố nội dung đơn yêu cầu:

+ Thu hồi, hủy bỏ Giấy CNQSDĐ số D0957938 cấp ngày 16/09/1994 mang tên ông Nguyễn Hữu B, cụ thể hủy bỏ, thu hồi quyền sử dụng đất thửa đất 951 và 952 được cấp chung với những QSDĐ khác của hộ ông B trên giấy CNQSDĐ số D0957938.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 951 và 952 ngày 12/07/2006 có hiệu lực.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 955 ngày 12/07/2006 vô hiệu toàn bộ với lý do mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật khi có hành vi gian dối.

+ Buộc ông B trả lại số tiền 6.799.468đ đã nhận, đồng thời xác định ông B có lỗi và chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 955 ngày 12/7/2006 vô hiệu: Cụ thể giá trị công trình trên đất là 71.036.250đ(bảy một triệu không trăm ba sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng); Khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị thị trường quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 43.200.532đ.

Tổng số tiền ông H đề nghị tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu B phải trả lại và bồi thường thiệt hại là 121.036.250đ(Một trăm hai một triệu không trăm ba sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng).

* Ngày 05/06/2018 Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa đã tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp kết quả xác định: Thửa đất số 951 + 952 Bản đồ địa chính xã Đ năm 1989; Hiện tại người đang trực tiếp quản lý, khai thác là ông Nguyễn H, thuộc đất nông nghiệp vị trí nằm dọc theo kênh B9, giáp quốc lộ 45, phía Bắc giáp kênh B9 dài 34,6m, phía Nam giáp bờ ruộng dài 34,5m, phía Đông giáp ruộng dài 28,1m, phía Tây giáp đất ao của thuộc UBND xã quản lý dài 26m có diện tích 934m² (có sơ đồ kèm theo)

+Tài sản trên đất có tổng giá trị là 60.496.200đ (sáu mươi triệu bốn trăm chín sáu nghìn hai trăm đồng).

+Về phần đất: Thửa đất diện tích 934m² trị giá 93.400.000đ (Chín ba triệu bốn trăm ngàn đồng).

Tổng tài sản tranh chấp là 153.896.200đ(một trăm năm ba triệu tám trăm chín sáu nghìn hai trăm đồng).

*Báo cáo và xác nhận của UBND xã Đ:

Diện tích đất tại thửa 951 + 952 theo bản đồ địa chính xã Đ lập năm 1989 diện tích 934m², hộ ông B đã được cấp Giấy CNQSD đất năm 1994. Từ năm 2006 đến nay hộ ông Nguyễn Hữu B là người nộp đầy đủ các khoản đóng góp cho địa phương trên diện tích đất được giao. Vụ việc tranh chấp đất giữa hộ ông B và ông H đã kéo dài nhiều năm, UBND xã Đ cũng đã hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. TAND huyện Thiệu Hóa và TAND tỉnh Thanh Hóa đã giải quyết bằng bản án hành chính hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ trái pháp luật của ông Nguyễn H. Từ nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính, bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Nguyễn Hữu B lưu giữ xác định ông B là chủ sử dụng đất được nhà nước công nhận theo quy định của luật đất đai.

Việc ông B cho ông H thuê năm 2006: Căn cứ lời trình bày của ông Trần Trọng T (nguyên cán bộ địa chính xã Đ năm 2006), trong quá trình giải quyết vụ việc tại các cấp UBND xã Đ có ý kiến: Năm 2006 ông B thỏa thuận cho ông H(người bên thị trấn H) thuê diện tích đất nông nghiệp để sản xuất, giá tiền thuê, thời hạn thuê đất do hai bên tự thỏa thuận, sau đó ông H đến UBND xã báo cáo việc thuê đất và yêu cầu UBND xã chứng thực việc thuê đất thời hạn 7 năm từ năm 2006 đến năm 2013 để ông H được kéo mắc điện. Tại thời điểm đó ông T đã hướng dẫn cho các bên làm hợp đồng, do hai bên không viết được nên nhờ ông T

viết hộ, do chờ lâu nên ông B bỏ về và ông H cầm hợp đồng về cho ông B ký, sau đó ông H cầm hợp đồng lên cho cán bộ xã chứng thực đưa lại cho ông H xin chữ ký của Chủ tịch UBND xã Đ. Tại kết luận giám định số 1101/KLGD ngày 22/07/2015 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Thanh Hóa và kết luận giám định số 86/C54 P5 ngày 30/05/2017 của Viện khoa học hình sự Bộ công an đã xác định được chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông Nguyễn Hữu B cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD ngày 12/7/2006 mà ông H xuất trình là giả mạo chữ ký của ông B.

Về tài sản ông Nguyễn H xây dựng trên diện tích đất tranh chấp: Việc ông H xây dựng các tài sản trên đất tranh chấp là các công trình xây dựng trái với pháp luật đã bị UBND xã Đ nhiều lần thông báo, lập biên bản vi phạm về việc xây dựng trái phép gồm: Thông báo ngày 14/01/2011 về việc ông H tự ý xây dựng chuồng trại chăn nuôi trên đất nông nghiệp, UBND xã Đ đã yêu cầu ông H tháo dỡ toàn bộ chuồng trại, bờ móng trả lại hiện trạng thửa đất; Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai ngày 17/01/2011 về việc ông H tự ý xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp; Quyết định số 05/QĐ-CT ngày 20/01/2011 về việc thành lập hội đồng cưỡng chế tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất sản xuất nông nghiệp; Biên bản vi phạm số 01/BB-BC ngày 13/06/2011 về việc ông H tự ý đổ lán bê tông trên phần móng xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp. Như vậy các công trình xây dựng của ông H là trái pháp luật bị buộc phải tháo dỡ nên không có căn cứ bảo toàn, tồn tại. Ý kiến của UBND xã yêu cầu ông Nguyễn H phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất và trả lại diện tích đất đang chiếm giữ cho ông Nguyễn Hữu B.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 955 ngày 12/7/2006 đã được giải quyết tại Quyết định số 1671/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND huyện Thiệu Hóa kết luận: Không có việc chuyển nhượng thửa đất 955, thửa đất này gia đình bà T (vợ ông T) vẫn đang sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay, do vậy UBND huyện Thiệu Hóa đã quyết định thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ số AG 480358, cấp ngày 29/12/2006 cấp cho ông Nguyễn H và thoái trả tiền thuế, lệ phí chuyển nhượng cho ông H vì diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 955 không có thật vì vậy yêu cầu phản tố của ông H không liên quan đến vụ án này đề nghị của ông H trong vụ án này tòa án không chấp nhận. Đối với yêu cầu đòi bồi thường liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 955 không có thật nên không phát sinh hậu quả pháp lý.

* Ý kiến của UBND huyện Thiệu Hóa.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND xã Đ chứng thực, hộ gia đình đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. UBND huyện Thiệu Hóa đã cấp cho hộ ông Nguyễn H hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 480357 diện tích 943m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 480358 diện tích 500m². Năm 2014 ông Nguyễn Hữu B có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa về việc gia đình ông có thỏa thuận cho hộ ông Nguyễn H thuê diện tích đất nông nghiệp diện tích 1434m², gia đình ông không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H diện tích đất nói trên. Ông đề nghị cơ quan nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và trả lại đất cho gia đình ông. UBND

huyện Thiệu Hóa đã ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 480358 cấp ngày 29/12/2006 cho ông Hải, lý do cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai. Từ năm 2014 đến nay UBND huyện Thiệu Hóa không xem xét giải quyết nội dung liên quan đến tranh chấp. UBND huyện Thiệu Hóa đề nghị tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về việc tranh chấp giữa hai hộ gia đình.

Tại Bản án số 09/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa đã quyết định:

Áp dụng: Điều 688 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 năm 2015; Điều 26, 35, 39 Điều 147, Khoản 2 Điều 227, 271, 273, 278, Khoản 1 Điều 280 BLTTDS; Điều 166, Điều 472, 474, Điều 482 BLDS. Điều 166, 167 Luật đất đai. Điều 48, Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B.

2. Buộc ông Nguyễn H tháo dỡ các công trình trên đất trả lại cho ông Nguyễn Hữu B diện tích đất nông nghiệp tại Thửa đất 951+ 952 Bản đồ địa chính xã Đ năm 1989 (Có sơ đồ kèm theo). Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn H phải thu hoạch hoa lợi, tháo dỡ, di dời các tài sản của ông có trên đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn H về việc yêu cầu: Hủy bỏ Giấy CNQSDĐ số D0957938 cấp ngày 16/09/1994 mang tên ông Nguyễn Hữu B và Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 951 và 952 ngày 12/07/2006 có hiệu lực.

4. Tách yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H về việc đòi: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 955 ngày 12/07/2006 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng trên. Ông Nguyễn H được quyền khởi kiện lại yêu cầu này khi có chứng cứ và yêu cầu hợp pháp.

* Ngày 11/9/2019, bị đơn là ông Nguyễn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S kháng cáo, với nội dung:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 934m² giữa ông H và ông B bởi lẽ các bên đã thực hiện xong tất cả các nội dung của việc chuyển nhượng, hộ gia đình ông B đã nhận đầy đủ tiền và bản thân ông H đã sử dụng ổn định lâu năm, vì vậy đề nghị Tòa án buộc các bên tiếp tục thực hiện nội dung chuyển nhượng 934m² đất nông nghiệp giữa ông H với ông B.

- Chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố của ông H để hủy một phần GCNQSDĐ số D0957938 cấp ngày 16/09/1994 mang tên ông Nguyễn Hữu B, đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (trên hợp đồng mang tên T-T) với diện tích 500m² là vô hiệu, và giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H và bà S không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chữ ký không phải của ông B, nhưng trong sơ đồ đất chuyển nhượng lại là của ông B, biên lai thu thuế việc chuyển nhượng, lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã đầy đủ cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng là có thật và vì hợp đồng chuyển nhượng chưa đảm bảo về trình tự thủ tục về chữ ký của các đương sự trong hợp đồng nên hợp đồng đó vô hiệu. Nhưng các bên đã thực hiện xong tất cả các nội dung công việc trong hợp đồng và bản thân ông H cũng đã sử dụng, khai thác từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, các tài sản được hình thành trên đất trong quá trình sử dụng có giá trị lớn hơn gấp nhiều lần so với giá trị khu đất nên đề nghị Tòa án áp dụng các quy định của pháp luật để buộc các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng 934m².

Về yêu cầu phản tố của bị đơn đối với việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 500m². Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 500m² là vô hiệu và buộc gia đình ông B phải bồi thường cho gia đình ông H số tiền 121.036.250đ.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/7/2006 không phải chữ ký của ông B nên hợp đồng không có giá trị pháp lý. Sơ đồ khu đất không phải là căn cứ cho việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông Hải. Giao dịch dân sự có thể bằng miệng không nhất thiết phải bằng văn bản nên việc ông B cho ông H thuê đất bằng miệng là phù hợp. Việc cho thuê đất cũng phải có biên bản giao nhận tiền. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn do yêu cầu đưa sau Thông báo phiên họp giao nộp chứng cứ và hòa giải nên cấp sơ thẩm không đồng ý là có cơ sở. Các công trình xây dựng trên đất của ông H là trái pháp luật, buộc phải tháo dỡ và khôi phục lại tình trạng ban đầu nên không có căn cứ được bảo toàn. Từ những căn cứ trên đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo quy định của BLTTDS. Căn cứ vào sơ đồ khu đất chuyển nhượng có chữ ký và chữ viết ngày 12/7/2006 của ông B, lời khai của ông Trần Trọng Toàn, các lời khai của ông B tại các lần làm việc tại UBND xã Đ thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông Hải; do đó việc chuyển nhượng đất nông nghiệp trên là có thật. Vì việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp không có chữ ký của vợ và các con ông B nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006 là vô hiệu. Do chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không bổ sung tại cấp phúc thẩm được nên đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc diện tích 934m² đất đang tranh chấp tại thửa số (951 + 952), tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng là trồng lúa; địa chỉ xã Đ, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa mang tên ông Nguyễn Hữu B theo GCNQSDĐ số D 0957938 được UBND huyện Đông Sơn cấp ngày 16/9/1994.

Năm 2006 giữa ông Nguyễn Hữu B và ông Nguyễn H có thực hiện giao dịch diện tích đất trên. Ông B cho rằng cho ông H thuê với thời hạn 07 năm (từ năm 2006 đến năm 2013). Ông H cho rằng hai bên đã chuyển nhượng đất cho nhau vào ngày 12/7/2006 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sơ đồ khu đất chuyển nhượng giữa ông B và ông Hải. Qua giám định chữ ký và chữ viết của ông B trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không phải chữ ký và chữ viết của ông B, nhưng trong sơ đồ khu đất chuyển nhượng lại là chữ ký và chữ viết của ông B, có số thửa, diện tích, tờ bản đồ số cụ thể và được ký cùng ngày với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Cả Hợp đồng và sơ đồ đất đều có xác nhận của địa chính xã, chủ tịch xã và đại diện phòng tài nguyên môi trường. Theo ông Tkhai: “*ông B và ông H có vào phòng làm việc của địa chính xã báo cáo việc mua bán và làm hợp đồng chuyển nhượng, có trình một giấy viết tay về việc mua bán đất của 02 hộ, sau khi đọc giấy viết tay thấy chưa hợp lệ nên cán bộ địa chính đã đưa hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên làm, trong giấy viết tay có thể hiện rõ diện tích bán và số tiền bán*”; tiếp theo ông Tkhai: “*hồ sơ chuyển nhượng là do ông viết ông đã ghi đúng như yêu cầu của các hộ không thêm bớt nội dung nào...*”(BL 95). UBND xã Đ đã có Biên bản làm việc ngày 02/5/2013 trong nội dung biên bản có ý kiến của bà N (vợ ông B) trình bày: “*Bà đồng ý cho ông Nguyễn H mượn GCNQSDĐ cũ để làm GCNQSDĐ sau khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và tại buổi làm việc đã kết luận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu B và ông Nguyễn H là có thật...(BL 100). Tại Biên bản hòa giải ngày 26/02/2014 của UBND xã Đ có ý kiến của ông B: “*Gia đình tôi có diện tích đất nông nghiệp được chia theo Nghị định 64. Do việc làm ăn nên gia đình tôi đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn H từ năm 2006 đến tháng 01/2013 là hết hạn...*” (BL39). Ông B khẳng định ông chỉ cho ông H thuê 07 năm, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông cho ông H thuê đất; theo quy định tại Điều 689 BLDS năm 2005 quy định: “*hình thức chuyển quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Do đó việc ông B khẳng định chỉ cho ông H thuê đất là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B thừa nhận vợ chồng ông có mặt tại các buổi làm việc và hòa giải ngày 02/5/2013, ngày 26/02/2014 tại UBND xã Đ; ông B thừa nhận có cùng ông H lên UBND xã vào ngày 12/7/2006 nhưng không phải để chuyển nhượng đất mà hai bên lên gặp để làm hợp đồng điện cho ông Hải, ông có ký vào sơ đồ đất nhưng không biết là ký làm gì. Việc ông B nại trên là không có cơ

sở vì việc làm hợp đồng điện không liên quan gì đến cán bộ địa chính, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 932m² ngày 12/7/2006 có ghi cụ thể số chứng minh thư của ông B, các lời khai tại xã ông B thừa nhận có việc chuyển nhượng đất trên nên thực chất là có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp không có chữ ký của vợ và các con ông B nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006 là vô hiệu. Do chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không thể bổ sung tại cấp phúc thẩm được nên thống nhất quan điểm của đại diện VKS hủy bản án sơ thẩm; căn cứ Khoản 3 Điều 308 BLTTDS.

Các nội dung kháng cáo khác sẽ được xem xét, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí: Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn kháng cáo dẫn đến hủy bản án sơ thẩm nên ông H và bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; căn cứ khoản 3 Điều 148 của BLTTDS. Khoản 3 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 29 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thiệu Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Hải, bà S mỗi người 300.000đ theo biên lai thu số 5574 và 5575 ngày 11/9/2019 của Chi cục THADS huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Thiệu Hóa;
- Chi cục THADS huyện Thiệu Hóa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

(đã ký)

Lê Thị Thủy