TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUÂN TRƯỜNG** **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2017/DS-ST.
Ngày: 15 - 8 - 2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN TRƯỜNG, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Duyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Duy Chinh.

2. Ông Phạm Ngọc Dụ.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tùng – Thẩm tra viên Toà án nhân dân huyện Xuân Trường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuân Trường xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2016/TLST- DS ngày 26/5/2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2017/QĐXXST – DS, ngày 31/7/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Xuân Đ; nơi đăng ký hộ khẩu: Xóm 7, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; địa chỉ nơi ở: Số 1, Khu Công nghiệp A, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

2. *Bị đơn*:

2.1 Ông Đinh Văn S; địa chỉ nơi thường trú: Xóm 1, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; vắng mặt.

2.2 Ông Phạm Văn H; nơi đăng ký hộ khẩu: Xóm 18, xã C, huyện B, tỉnh Nam Định; địa chỉ nơi ở: Xóm 3, xã D, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

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

3.1 Cụ Lê Thị H; nơi đăng ký hộ khẩu: Xóm 18, xã C, huyện B, tỉnh Nam Định; địa chỉ nơi ở: Xóm 3, xã D, huyện B, tỉnh Nam Định. *Người đại diện theo ủy quyền của cụ H:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2016.

3.2 Bà Đinh Thị V; nơi đăng ký hộ khẩu: Xóm 18, xã C; địa chỉ nơi ở: Xóm 3, xã D, huyện B, tỉnh Nam Định. *Người đại diện theo ủy quyền của bà V:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2016

3.3 Bà Phạm Thị N1; nơi đăng ký hộ khẩu: Xóm 18, xã C, huyện B, tỉnh Nam Định; địa chỉ nơi ở: Xóm 3, xã D, huyện B, tỉnh Nam Định. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhiệm:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2016

3.4 Bà Phạm Thị N; địa chỉ nơi thường trú: Thôn E, xã F, huyện G, tỉnh Bắc Cạn. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhuần:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2016.

3.5 Bà Phạm Thị L; địa chỉ nơi thường trú: Thôn H, xã F, huyện G, tỉnh Bắc Cạn. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lan:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2016.

3.6 Ông Phạm Văn V (tên gọi khác Phạm Thành V); địa chỉ nơi thường trú: Số 63 Nguyễn Tri Phương, Tổ dân phố 4, thị trấn M, huyện K, tỉnh Lâm Đồng. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Vinh:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2016.

3.7 Bà Phạm Thị Nh; địa chỉ nơi thường trú: Tổ 10, thị trấn B, huyện B, tỉnh Nam Định. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhung:* Ông Phạm Văn H (là bị đơn trong vụ án)- Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2016.

3.8 Bà Phạm Thị Đ; địa chỉ nơi thường trú: Xóm 3, xã A, huyện B; vắng mặt.

3.9 Bà Lương Thị L; địa chỉ nơi thường trú: Xóm 1, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1 NLC1; địa chỉ nơi thường trú: Xóm 3, xã A, huyện B, tỉnh Nam Định; có mặt.

4.2 NLC2; địa chỉ nơi thường trú: Xóm 2, xã C, huyện B, tỉnh Nam Định; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 4 năm 2016, bản tự khai cùng các lời khai khác tại Toà án, nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ trình bày:

Cụ Phạm Văn K và cụ Lê Thị H có 7 người con là ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị L và bà Phạm Thị Nh. Năm 2001, cụ K, cụ H có vay ông 30.000.000 đồng và thế chấp cho ông diện tích đất của hai cụ diện tích khoảng 283m^2 đất - được xác định theo các chiều thửa đất tại xóm 3, xã D, huyện B (thuộc khu vực Đò Tịnh), hai bên viết "Giấy vay tiền" đề ngày 03/4/2001. Năm 2004, cụ K, cụ H đã viết

"Giấy giao đất" đề ngày 15/10/2004 để chuyển nhượng diện tích đất này cho ông. Viết giấy và bàn giao đất một thời gian sau thì cụ K chết. Khi nhận đất hai bên có đóng cọc là cây sậy. Lý do ông chưa làm ngay thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vì đất chưa có Giấy chứng nhận. Ông sử dụng làm vườn một thời gian, sau đó ông bận đi làm ăn chưa sử dụng đến mảnh đất trên nên không đến để thăm nom. Năm 2015, ông có thời gian đi kiểm tra lại thì phát hiện vợ chồng ông Đinh Văn S, bà Lương Thị L đã xây một ngôi nhà trên phần đất phía Bắc thổ đất của ông. Ông hỏi ông S lý do vì sao ông lại xây nhà vào diện tích đất của ông thì ông S nói do ông H là con trai cụ K đã bán đất cho. Ông trực tiếp hỏi ông H thì ông H trả lời do ông S lừa chạy án ở Hải Hậu cho con ông H và ông H có nói thế chấp mảnh đất này để trả tiền chạy án cho ông S và để ông S xây nhà trên đất. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và cụ K, cụ H với diện tích đo đạc thực tế là 241,5m^2 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Đinh Thị V với vợ chồng ông Đinh Văn S, bà Lương Thị L là vô hiệu. Do vợ chồng ông S đã xây nhà kiên cố trên phần đất 76m^2 nên ông nhất trí tạo điều kiện cho vợ chồng ông S tiếp tục sử dụng, nhưng vợ chồng ông S phải thanh toán giá trị theo yêu cầu của vợ chồng ông H.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án, bị đơn ông Phạm Văn H trình bày:

Bố ông là Phạm Văn K đã chết năm 2005, không có di chúc để lại và mẹ là Lê Thị H có các con như ông Đ trình bày là đúng. Bố mẹ ông được thừa hưởng quyền sử dụng đất có phần đất tranh chấp do tổ tiên để lại, chưa chia cho ai. Trong quá trình sử dụng trước đây ở phần đất tranh chấp là đất ruộng, bố mẹ ông đã vượt thành ao rồi lại lấp ao thành đất vườn như bây giờ. Khi giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ và bố ông là cụ K khi cụ còn sống như ông Đ trình bày thì ông không biết. Sau này, mẹ ông – cụ H có nói lại với ông, ông đã xem lại văn bản chuyển nhượng thấy đúng chữ ký trong văn bản là của bố ông nên nay ông cũng như mẹ ông và các em của ông thừa nhận có việc chuyển nhượng này. Về việc chuyển nhượng đất như ông Đinh Văn S trình bày: Khoảng cuối năm 2006, đầu năm 2007 con trai ông bị Công an huyện Hải Hậu bắt giam, ông S có nói giúp lo liệu để con trai ông H không bị xét xử. Thời điểm đó ông và vợ là bà Đinh Thị V bối rối, không nghĩ được gì nên có ký 02 văn bản để chuyển nhượng đất cho ông S còn thực tế vợ chồng ông không chuyển nhượng đất đai gì cho vợ chồng ông S, không nhận số tiền 74.000.000 đồng như trong giấy tờ có chữ ký của vợ chồng ông mà ông S đã nộp Tòa án. Năm 2009 thì ông S xây móng nhà, đến đầu năm 2015 thì tiếp tục xây nhà 3 tầng như hiện nay, khi đó ông đều có ý kiến phản đối. Về diện tích đất chuyển nhượng, ông thống nhất với ông Đ, ông S. Nay phía ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu của ông Đ. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông S vô hiệu, thì ông cũng không phải chịu trách nhiệm gì với ông S vì thực tế ông không nhận tiền của ông S. Đối với diện tích đất

76m^2 mà vợ chồng ông S đã xây nhà thì ông nhất trí tạo điều kiện cho vợ chồng ông S tiếp tục sử dụng đất như ý kiến của ông Đ, không phải thanh toán giá trị cho ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Lê Thị H, bà Đinh Thị V, ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị Nh: Đều thống nhất như lời trình bày của ông H.

Bị đơn ông Đinh Văn S trình bày:

Theo "Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư" ngày 16/12/2006 và "Giấy chuyển nhượng đất ao" ngày 03/02/2007, ông và vợ Lương Thị L đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H là 252m^2, vợ chồng ông cũng đã thanh toán số tiền 74.000.000 đồng từ khi giao kết hợp đồng vào năm 2007 cho vợ chồng ông H. Năm 2009, ông đã xây nhà kiên cố trên một phần thửa đất. Ông xác định đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H là đất nằm trên địa giới hành chính của xã C, chỉ nằm giáp ranh với đất của xã D. "Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư" có xác nhận của NLC2 là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C; "Giấy chuyển nhượng đất ao" do NLC1 là người viết. Ông không liên quan đến ông Đ, diện tích đất mà ông Đ khởi kiện trong vụ án này là của ông H đã chuyển nhượng cho ông. Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, việc chuyển nhượng của ông đã được chính quyền xác nhận nên ông được sử dụng toàn bộ đất chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị L: Thống nhất với quan điểm của chồng bà là ông Đinh Văn S.

Người làm chứng NLC1 trình bày: Ông là con rể của cụ Lê Thị H, chồng của bà Phạm Thị Đ. Vào trưa ngày 03/2/2007, khi đó ông là Trưởng Xóm 3, xã A quen viết giấy tờ và là em rể ông H, ông H có mời ông vào nhà ông H để viết Giấy chuyển nhượng đất ao đất cho ông S. Ông đã nghe ông H, bà V, ông S thống nhất việc chuyển nhượng đất và ghi theo nội dung thống nhất này. Tuy nhiên, ông không chứng kiến các bên giao nhận tiền, đo đất, giao đất.

Người làm chứng NLC2 trình bày: Thời điểm cuối năm 2006, khi đó ông là Phó Chủ tịch xã C, ông có xác nhận vào "Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư" giữa vợ chồng ông Đinh Văn S và vợ chồng ông Phạm Văn H. Khi đó là do ông S và ông H cùng mang Biên bản đến UBND xã C đề nghị ông xác nhận. Ông đã giải thích việc làm thủ tục chuyển nhượng thuộc thẩm quyền của xã D, sau đó trình cơ quan có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện thì mới đúng quy định. Do vậy, ông chỉ xác nhận về việc giữa các công dân có hộ khẩu tại địa phương thỏa thuận với nhau rồi giải thích để họ làm thủ tục theo quy định, ông không ghi nội dung gì vào biên bản mà chỉ ký và đóng dấu. Ông không chứng kiến việc ông H, ông S giao đất, chuyển tiền chuyển nhượng.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã D:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Đất tranh chấp thuộc đất khu vực Đò Tịnh giáp ranh giữa xã D và xã C, do các hộ sử dụng từ nhiều đời nay trong đó phần tranh chấp là phần lấn chiếm đất ruộng. Quá trình sử dụng, gia đình cụ K đào ruộng thành ao rồi sau đó lại lấp thành vườn để canh tác từ trước năm 1987. Sau khi cụ K chết thì ông H trực tiếp đứng ra sử dụng. Trong quá trình sử dụng các hộ tự ý chuyển nhượng, chính quyền địa phương không biết. Theo bản đồ năm 1987, diện tích đất tranh chấp là đất trồng lúa chung thửa với đất của cụ Tịnh (là bố đẻ cụ K) - Thửa đất số 99 tờ bản đồ số 2 (diện tích của cụ Tịnh có 860m^2 trong đó đất ở 360m^2, đất ao 500m^2. Bản đồ năm 1992 đất không thể hiện tên chủ sử dụng mà chỉ ghi là đất phụ canh của xã C thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 8, diện tích 2716m^2. Theo bản đồ năm 2012, diện tích đất tranh chấp tại thửa số 10, tờ bản đồ số 25 diện tích 636,5m^2 (ông H đứng tên chủ hộ). Do đất thuộc rìa của xã D, thuộc phụ canh xã C nên việc quản lý quyền sử dụng đất không được chặt chẽ. Nay, UBND xã D xác định: Đất tranh chấp thuộc phần đất lấn chiếm từ trước năm 1992, không vi phạm quy hoạch, trong trường hợp các hộ không có tranh chấp và hoàn thiện thủ tục theo quy định của pháp luật thì vẫn đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã C: Gia đình cụ K sinh sống, sử dụng đất tranh chấp từ nhiều đời nay; Chính quyền xã C chỉ quản lý về hộ khẩu, không quản lý địa chính đối với thửa đất. UBND xã C không có thẩm quyền quản lý đất tranh chấp nên không có thẩm quyền trong việc xác nhận giấy tờ liên quan.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường tại Văn bản số 45/BC-UBND ngày 30/6/2017 xác định: Thống nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân xã D và xác định: Đất được hộ cụ K sử dụng từ trước năm 1993 thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng.

Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Phần đất tranh chấp được xác định của là 241,5m^2 nằm trong thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25 bản đồ xã D với tổng diện tích đo đạc thực tế 601,1m^2 mang tên chủ sử dụng là ông H. Trong diện tích đất tranh chấp có một phần đất hộ ông S xây nhà 3 tầng kiên cố là 76m^2, phần đất còn lại 165,5m^2 có hiện trạng là đất vườn không có công trình xây dựng hay cây cối, hoa màu.

Kế quả định giá: Đất tranh chấp có trị giá 2.500.000 đồng/m^2.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa cũng đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đương sự cơ bản đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tuy nhiên bị đơn Đinh Văn S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị L, bà Phạm Thị Đ vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được

triệu tập hợp lệ nên đủ căn cứ xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân Đ và gia đình ông Phạm Văn H; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông Đinh Văn S là vô hiệu; ghi nhận việc ông Đ cho vợ chồng ông H 76m^2 đất để giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông S; vợ chồng ông S phải trả lại diện tích đất 165,5m^2 cho ông Đ; buộc vợ chồng ông H phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông S theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Đinh Văn S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị L và bà Phạm Thị Đ đều vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên đủ căn cứ xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về quyền sử dụng đất tranh chấp: Theo các hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bằng các giấy viết tay cũng như kết quả thu thập chứng cứ thì cụ K, cụ H chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 283m^2; ông H, bà V chuyển nhượng cho ông S, bà L 252m^2 ở cùng vị trí. Các đương sự đã thống nhất về mốc giới và diện tích đo đạc thực tế là 241,5m^2. Việc xác định nguyên nhân diện tích bị thiếu đi so với diện tích chuyển nhượng là do việc chính quyền mở đường và do việc sai số cũng như việc thay đổi xác định mốc giới của chủ sử dụng khi đo đạc là có căn cứ. Như vậy, diện tích đất tranh chấp theo các hợp đồng chuyển nhượng là 241,5m^2. Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25 xã D mang tên chủ sử dụng Phạm Văn H, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ trước đây không thể hiện tên của cụ Phạm Văn K (là bố ông H), nhưng thực tế hộ cụ K sử dụng đất ổn định từ trước năm 1987. Việc có tên chủ sử dụng Phạm Văn H tại thửa đất như ông H thừa nhận cũng như chính quyền xã D xác định là do ông H tự khai khi đo đạc, thực chất đất vẫn thuộc quyền sử dụng của cụ H và anh em ruột ông. Nay các bên không có tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã D, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường xác định đất không vi phạm quy hoạch, thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng là phù hợp với quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật đất đai 2013.

[4] Về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Xuân Đ với cụ Phạm Văn K, cụ Lê Thị H: Văn bản viết tay với tiêu đề "Giấy vay tiền" đề ngày 03/4/2001 và "Giấy giao đất" đề ngày 15/10/2004 có nội dung thể hiện việc chuyển nhượng 283m^2 đất (diện tích được đo đạc thực tế là 241,5m^2) giữa ông Phạm

Xuân Đ với cụ Phạm Văn K và cụ Lê Thị H không được chứng thực hợp pháp, đất chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều kiện có hiệu lực theo quy định Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, cụ H cũng như các đồng thừa kế của cụ K là các con cụ H, cụ K đều thừa nhận việc chuyển nhượng này, việc chuyển nhượng diễn ra từ năm 2004, UBND huyện Xuân Trường xác định đất thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần căn cứ quy định tại điểm b. 2 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận hợp đồng này; qua đó, công nhận ông Phạm Xuân Đ có quyền sử dụng 241,5m^2. Hộ ông S đã xây nhà kiên cố trên một phần đất là 76m^2, nay ông Đ, ông H nhường lại cho hộ ông S quyền sử dụng phần đất này là hợp tình, hợp lý cần được chấp nhận.

[5] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Đinh Thị V với ông Đinh Văn S, bà Lương Thị L:

Có đủ căn cứ xác định có thỏa thuận chuyển nhượng đất cũng như việc ông H nhận số tiền chuyển nhượng 74.000.000 đồng như ông S, bà L trình bày, bởi: Thứ nhất, ông H, bà V thừa nhận có ký "Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư" ngày 16/12/2006, sau đó tiếp tục là "Giấy chuyển nhượng đất ao" ngày 03/02/2007- Hai văn bản này thể hiện việc ông H, bà V chuyển nhượng diện tích đất 252m^2 cho ông S, bà L với tổng số tiền 74.000.000 đồng. Thứ hai, người làm chứng là NLC2 - Nguyên Phó Chủ tịch UBND xã C đã xác nhận vào "Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư" trước mặt ông S và ông H. Thứ ba, người làm chứng là anh Đinh Văn Trung là người viết "Giấy chuyển nhượng đất ao" thừa nhận có chứng kiến và ghi thỏa thuận của ông H, bà V và ông S, bà L. Thứ năm, ông H xác định không có việc nhận số tiền 74.000.000đ như đã thể hiện trong "Giấy chuyển nhượng đất ao" nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh.

Về tính hợp pháp của Hợp đồng trên: Ông Phạm Văn H, bà Đinh Thị V không phải là người có quyền sử dụng đất song vẫn chuyển nhượng đất cho người khác là vi phạm về nội dung theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Luật có hiệu lực thời điểm giao kết hợp đồng). Việc chuyển nhượng khi đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng vi phạm khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Hợp đồng chuyển nhượng không được chứng thực hợp pháp (việc ký xác nhận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C không phải là việc chứng thực hợp đồng và Ủy ban nhân dân xã C cũng không có thẩm quyền chứng thực) là vi phạm Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về nguyên tắc quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, Hợp đồng vô hiệu các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông Đinh Văn S, bà

Lương Thị L trả lại diện tích đất 241,5m^2 đang sử dụng, ông Phạm Văn H, bà Đinh Thị V trả lại số tiền 74.000.000 đồng đã nhận. Tuy nhiên, phía ông S được nhường lại diện tích 76m^2 nên phía ông S chỉ phải trả lại 165,5m^2 cho ông Đ, phía ông H chỉ phải trả lại phần tiền tương đương với diện tích đất này ở thời điểm giao dịch là: 74.000.000đ/241,5m^2 x 165,5m^2 = 50.712.215 đồng mà không phải trả lại toàn bộ số tiền 74.000.000 đồng là phù hợp.

Xác định lỗi, thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Các bên giao kết hợp đồng là ông H, bà V và ông S, bà L có lỗi ngang nhau làm cho Hợp đồng vô hiệu. Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là hậu quả đối với diện tích 165,5m^2 đất mà ông S, bà L không được quyền sử dụng. Thiệt hại trong trường hợp này là số tiền chênh lệch giữa giá trị đất các bên đã thỏa thuận với giá trị đã được định giá: Giá trị đất các bên đã xác định khi chuyển nhượng đối với 165,5m^2 đất làm tròn là 50.712.215 đồng; giá trị đất được định giá là 2500.000đ x 165,5m^2 = 413.750.000 đồng; thiệt hại xác định 413.750.000đ – 50.712.215đ = 363.037.785 đồng. Mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại = 181.518.892 đồng. Như vậy vậy, ông H, bà V phải bồi thường thiệt hại cho ông S, bà L số tiền 181.518.000 đồng này.

[7] Về án phí:

Ông Đinh Văn S và bà Lương Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân dân tối cao.

Ông Phạm Văn H, bà Đinh Thị V thuộc hộ cận nghèo, có đơn xin miễn án phí nên đủ điều kiện miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b. 2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 122, khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009; khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc

thực tế là 241,5m^2 theo các giấy "viết tay" ngày 03/4/2001 và ngày 15/10/2004 giữa ông Phạm Xuân Đ và cụ Lê Thị H, cụ Phạm Văn K (đã chết có người kế thừa quyền nghĩa vụ là cụ Lê Thị H, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị N).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 241,5m^2 theo các giấy "viết tay" ngày 16/12/2006 và ngày 03/02/2007 giữa ông Phạm Văn H, bà Đinh Thị V và ông Đinh Văn S, bà Lương Thị L là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Xuân Đ, ông Phạm Văn H, xác định: Ông Đinh Văn S và bà Lương Thị L được quyền sử dụng 76m^2 đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25, bản đồ xã D; các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất ngõ dài 16.01m; cạnh phía Đông giáp đất hộ ông H dài 4.7m; cạnh phía Nam giáp đất ông Đ dài 16.93m; cạnh phía Tây giáp đường giao thông dài 4.72m.

Ông Phạm Xuân Đ được quyền sử dụng 165,5m^2 đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25, bản đồ xã D; các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất hộ ông S dài 16.93m; cạnh phía Đông giáp đất hộ ông H dài 9.8m; cạnh phía Nam giáp đất ông H dài 18.15m; cạnh phía Tây giáp đường giao thông dài 9,28m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Đinh Văn S và bà Lương Thị L có trách nhiệm giao trả diện tích đất 165,5m^2 cho ông Phạm Xuân Đ.

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký, kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ông Phạm Văn H và bà Đinh Thị V phải trả lại 50.712.000 đồng và bồi thường thiệt hại 181.518.000 đồng cho ông Đinh Văn S và bà Lương Thị L; tổng cộng ông H và bà V phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông S và bà L số tiền 232.230.000đ (hai trăm ba mươi hai triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Văn S và bà Lương Thị L phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn H và bà Đinh Thị V.

Trả lại ông Phạm Xuân Đ số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 07539 ngày 19/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Xuân Đ, ông Phạm Văn H, cụ Lê Thị H, bà Đinh Thị V, ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị Nh có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ông Đinh Văn S, bà Lương Thị L và bà Phạm Thị Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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. Thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh: 01 bản;
- VKSND tỉnh,huyện: 02 bản;
- UBND huyện: 01 bản;
- Chi cục THA dân sự: 01 bản;
- UBND xã D: 01 bản;
- Mỗi đương sự: 01 bản;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Vũ Ngọc Duyên