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

Bản án số: 04/2019/DS-ST
Ngày: 24 - 5 - 2019
"V/v: Yêu cầu Hủy HĐCNQSD đất nông nghiệp"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Doãn Văn Tuyến
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Trường
Bà Nguyễn Thị Chiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị H3 - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018 về việc tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1982; có mặt.

Địa chỉ: Số 5 ngách 76 ngõ 133, phố Â, phường X, quận B1, Thành phố Hà Nội.

- Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 20/3, ấp 6, xã Ph, huyện B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Chợ D, xã Tr, huyện TN, tỉnh Nam Định.

Chị Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Hoàng O vắng mặt và đều có văn bản ủy quyền cho chị Nguyễn Thị A tham gia tố tụng (theo Giấy ủy quyền ngày 12/3/2018 và ngày 15/3/2018).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1983; có mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

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

+ Ông Nguyễn Văn A1, sinh năm 1956; có mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1958; vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1984; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 389/5/14/1 Quốc lộ 13, tổ 20, khu phố 3, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Anh Nguyễn Cao C, sinh năm 1986; vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Bà Vũ Thị H1, anh Nguyễn Cao C và chị Nguyễn Thị Nh có văn bản ủy quyền cho chị Nguyễn Thị A tham gia tố tụng tại phiên tòa.

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1947; địa chỉ: Cụm 2, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác N lớn), sinh năm 1940; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

+ Bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác N con), sinh năm 1942;

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960;

+ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Ấp B2, xã M, huyện Ch, tỉnh Tây Ninh; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Cụm 10, xã Th, huyện Đ; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Bùi Nguyên B, sinh năm 1939;

+ Anh Bùi Nguyên H2, sinh năm 1971;

+ Chị Bùi Thị V, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Xóm 2, xã S, huyện L, tỉnh Nghệ An; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Bùi Nguyên V1, sinh năm 1967; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 212/7/60 ấp 5 Đông Thạch, huyện M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chị Bùi Thị N1, sinh năm 1974; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 221/7/60 ấp 5 Đông Thạch, huyện M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chị Bùi Thị H3, sinh năm 1975; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: số nhà 111 Đường 79 khu phố 2, phường P1, Thành phố D1, tỉnh Bình Dương.

+ Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1987; có mặt.

Địa chỉ: Cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai tiếp theo của các nguyên đơn là chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Hoàng O và chị Nguyễn Thị V trình bày:* Hộ gia đình các chị gồm 7 nhân khẩu là ông Nguyễn Văn A1, bà Vũ Thị H1, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Hoàng O, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị Nh và anh Nguyễn Cao C được Nhà nước cấp một số đất nông nghiệp, trong đó có diện tích 941m^2 đất ở số thửa 220, tờ bản đồ số 12 tại xứ đồng Trung Dương, cụm 8, xã Th, huyện Đ. Ngày 13/7/2017, bố đẻ của các chị là ông Nguyễn Văn A1 đã tự ý chuyển nhượng 941m^2 đất nông nghiệp của cả hộ gia đình cho anh Nguyễn Minh H với giá tiền là 260.000.000 đồng, không thông báo và bàn bạc gì với mọi người trong gia đình. Hai bên mới chỉ làm giấy viết tay với nhau. Sau khi ông A1 bán đất cho anh H được một thời gian ngắn thì chị A, chị V, chị O cùng các thành viên khác trong gia đình mới biết sự việc và không nhất trí với việc chuyển nhượng đất của ông A1. Sau đó, các chị đã đến gặp anh H đề nghị được chuộc lại mảnh đất và đồng ý đền bù thêm cho anh H một số tiền chênh lệch so với số tiền anh H đã trả cho ông A1 tính theo lãi suất của Ngân hàng kể từ thời điểm bán đất nhưng anh H không đồng ý. Vì vậy, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Hoàng O và chị Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ việc mua bán giữa ông A1 và anh H để trả lại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, diện tích 941m^2 cho các chị và gia đình. Đồng ý trả lại cho anh H số tiền anh H đã trả cho ông A1 và chấp nhận bồi thường cho anh H theo mức lãi suất Ngân hàng quy định từ khi hai bên mua bán đến khi gia đình chị đến gặp anh H để đòi lại đất.

- *Thep bản tự khai và các lời khai, bị đơn là anh Nguyễn Minh H trình bày:* Gia đình anh có một thửa đất nông nghiệp ở xứ đồng Trung Dương, cụm 8, xã Th, huyện Đ, sát cạnh với thửa đất số 220, tờ bản đồ 12 của ông Nguyễn Văn A1. Khoảng tháng 7/2017, anh có nghe được thông tin ông A1 rao bán thửa đất trên nên đã gặp ông A1 để trao đổi việc mua bán. Ông A1 đưa ra mức giá là 100.000.000 đồng/1 sào (360m^2), thửa đất diện tích 941m^2 hai bên thống nhất tổng giá tiền là 260.000.000 đồng. Ngày 11/7/2017, anh cùng với anh Nguyễn Văn Ph1 đã đến nhà ông A1 và giao cho ông A1 số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 12/7/2017, anh và anh Trần Văn Kh đến nhà ông A1 để trả nốt số tiền 60.000.000 đồng. Cả hai lần anh giao tiền cho ông A1 thì đều có vợ ông A1 là bà Vũ Thị H1, con trai ông A1 là anh Nguyễn Cao C cũng đang ở nhà và đều biết sự việc. Ông A1 có cho lại anh số tiền 8.000.000 đồng để anh chi trả các khoản thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 13/7/2017, hai bên viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nội dung như đã thỏa thuận trước đó, ông A1 đưa cho anh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thành viên khác trong gia đình gồm có bà H1, vợ chồng anh C đều biết và không có ý kiến gì. Sau khi nhận đất, vợ chồng anh đã xây tường bao quanh, quây lưới, cải tạo đất, trồng cây ăn quả gồm mít, chuối, đu đủ, và một số

loại rau theo mùa. Tổng số tiền và công sức vợ chồng anh đã bỏ ra để cải tạo đất và thiệt hại do chênh lệch giá đất so với khi mua theo anh ước tính là khoảng từ 400 đến 500 triệu đồng. Khi gia đình anh đã sử dụng đất ổn định thì gia đình ông A1 lại đến để đòi lấy lại đất nhưng anh không đồng ý trả lại. Anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng anh và ông A1, đồng thời buộc ông A1 phải hoàn thiện thủ tục để sang tên cho anh đối với diện tích 941m^2 đất mà anh đã mua.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Nguyễn Văn A1 trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, diện tích 941m2 ở xứ đồng Trung Dương, cụm 8, xã Th. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014. Thửa đất thuộc loại đất nông nghiệp cấp năm 1993 cho 7 nhân khẩu của hộ gia đình ông gồm ông là Nguyễn Văn A1, vợ ông là bà Vũ Thị H1 và 5 người con Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Cao C và Nguyễn Hoàng O. Ngày 13/7/2017, ông đã tự ý quyết định chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh Nguyễn Minh H với giá 260.000.000 đồng. Anh H đã trả ông đủ tiền và ông đã cho lại anh H 8.000.000 đồng. Số tiền thực tế ông nhận của anh H là 252.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng ông và anh H tự viết giấy thỏa thuận với nhau, không làm thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi ông bán đất cho anh H, ông không báo cho các thành viên trong gia đình có tiêu chuẩn được cấp đất biết. Sau khi các thành viên trong gia đình ông biết sự việc đã đến gặp anh H để xin chuộc lại thửa đất và bồi thường cho anh H nhưng anh H không đồng ý. Do đó, các con gái của ông khởi kiện đề nghị Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết giữa ông và anh H. Ông thừa nhận việc ông tự ý chuyển nhượng đất cho anh H là sai, vì vậy ông nhất trí với ý kiến của các nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 220, tờ bản đồ 12, diện tích 941m2 ở xứ đồng Trung Dương, cụm 8, xã Th mà ông đã ký kết với anh Nguyễn Minh H.

+ Bà Vũ Thị H1, chị Nguyễn Thị Nh và anh Nguyễn Cao C (là vợ và các con của ông A1) trình bày đều nhất trí với lời trình bày và quan điểm của chị V, chị A và chị O.

+ Chị Nguyễn Thị Nh (vợ anh Nguyễn Minh H) nhất trí với quan điểm, lời trình bày của anh H.

* Quá trình điều tra, Tòa án đã xác minh tại chính quyền địa phương về tiêu chuẩn và những nhân khẩu được cấp đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn A1. Ủy ban nhân dân xã Th cung cấp: Căn cứ sổ địa chính và sổ giao ruộng của xã Th thì năm 1992 là thời điểm cuối cùng xã Th thực hiện chủ trương của Nhà nước về giao khoán đất quỹ I cho các hộ dân để canh tác, từ năm 1992 cho đến nay xã Th không thực hiện lần giao ruộng nào khác cho các hộ dân. Tại thời điểm giao đất năm 1992, hộ gia đình ông A1 có 9 nhân khẩu được giao đất gồm: Ông Nguyễn Văn A1, bà Vũ Thị H1, cụ Nguyễn Văn H4 (bố đẻ ông A1 đã chết năm 1997), cụ Trần Thị N2 (mẹ đẻ ông A1,

đã chết năm 2008), chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Thị Nh, anh Nguyễn Cao C và chị Nguyễn Hoàng O.

Hộ gia đình ông A1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất năm 1999, ông Nguyễn Văn A1 đại diện chủ hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn A1 đối với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999, trong đó có thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, xứ đồng Trung Dương, diện tích 941m^2.

***** Căn cứ lời trình bày của các đương sự, kết quả Ủy thác điều tra, cũng như kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Đ tại Uỷ ban nhân dân xã Th xác định:

- Cụ Nguyễn Văn H4, sinh năm 1914 có hai người vợ. Người vợ thứ nhất là cụ Đặng Thị Th1 (không rõ năm sinh, đã chết năm 1948). Cụ H4 và cụ Th1 sinh được 04 người con là: Bà Nguyễn Thị N (thường gọi là N lớn), sinh năm 1940; bà Nguyễn Thị N (thường gọi là N con), sinh năm 1942; ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1947.

Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1947 (chết năm 2017), có chồng là ông Bùi Nguyên B, sinh năm 1939. Ông B, bà M2 có 05 người con là: Anh Bùi Nguyên V1, sinh năm 1967; anh Bùi Nguyên H2, sinh năm 1971; chị Bùi Thị V, sinh năm 1973; chị Bùi Thị N1, sinh năm 1974; chị Bùi Thị H3, sinh năm 1975.

- Sau khi cụ Đặng Thị Th1 chết thì cụ H4 lấy người vợ thứ hai là cụ Trần Thị N2 (chết năm 2008). Cụ H4 và cụ N2 có 05 người con là: Ông Nguyễn Hữu B2, sinh năm 1952 liệt sỹ chống Mỹ, hy sinh năm 1973 và chưa có vợ con; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966; ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn A1.

Do cụ Nguyễn Văn H4 và cụ Trần Thị N2 là những người có tiêu chuẩn đất được cấp đều đã chết, vì vậy căn cứ vào các quy định về quyền thừa kế và người thừa kế theo qui định của Bộ luật dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đ xác định những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn H4, cụ Trần Thị N2 và bà Nguyễn Thị M2 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan đến vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đều có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật và đều có đơn xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

- Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H. Phía bị đơn là anh H giữ nguyên quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017 giữa anh H và ông A1 là hợp pháp. Buộc ông Nguyễn Văn A1 phải thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc sang tên cho bị đơn

đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, diện tích 941m^2 ở xứ đồng Trung Dương thuộc cụm 8, xã Th , huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự pháp luật; các đương sự trong vụ án thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ Bộ luật tố tụng dân sự qui định.

Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 131, 212, 502 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai, Điều 27 Nghị quyết của Quốc hội về lệ phí án phí. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị V, Nguyễn Hoàng O huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H.

Buộc ông Nguyễn Văn A1 phải trả anh Nguyễn Minh H số tiền 252.000.000 đồng là số tiền đã nhận khi bán đất cho anh H. Ngoài ra, ông A1 còn phải bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Minh H 93.765.000 đồng khi huỷ hợp đồng vô hiệu. Anh Nguyễn Minh H phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nông nghiệp số 220, tờ bản đồ số 12, diện tích 941m^2 tại xứ đồng Trung Dương thuộc cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Do một số thành viên khác của gia đình ông A1 không đồng ý với việc chuyển nhượng và khởi kiện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A1 và anh H. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Th, huyện Đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án và xác định quan hệ là tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là phù hợp với các quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 13/7/2017, hai bên xác lập giao dịch. Ngày 01/3/2018, các nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án vẫn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về luật áp dụng: Giao dịch dân sự giữa các bên phát sinh tại thời điểm Bộ luật dân sự 2015, Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Luật đất đai 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2019) có hiệu lực. Vì vậy, Tòa án căn cứ các quy định của các Bộ luật và Luật này để xem xét giải quyết các yêu cầu của đương sự.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Minh H có nhờ bà Hoàng Thị Ng là Luật sư của Văn phòng Luật sư An V, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Ngày 26/4/2019,

anh Nguyễn Minh H có đơn từ chối Luật sư Hoàng Thị Ng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Luật sư Hoàng Thị Ng cũng đã có thông báo cho Tòa án về việc anh H từ chối người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Minh H trình bày có đủ khả năng tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Yêu cầu của anh là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị N (thường gọi là N lớn), bà Nguyễn Thị N (thường gọi là N con), ông Bùi Nguyên B, anh Bùi Nguyên V1, anh Bùi Nguyên H2, chị Bùi Thị V, chị Bùi Thị N1, chị Bùi Thị H3, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này theo qui định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 567642 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 31/12/2014, xác định được thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ xứ đồng Trung Dương thuộc cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội được cấp cho người sử dụng đất là hộ gia đình ông Nguyễn Văn A1 và bà Vũ Thị H1. Theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 thì "Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang chung sống và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất…" . Theo kết quả xác minh tại Uỷ ban nhân dân xã Th thì những người đang chung sống và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất (năm 1992) của hộ gia đình ông A1 và bà H1 gồm có: Ông Nguyễn Văn A1, bà Vũ Thị H1, cụ Nguyễn Văn H4, cụ Trần Thị N2, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Thị Nh, anh Nguyễn Cao C và chị Nguyễn Hoàng O.

Chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A và chị Nguyễn Hoàng O là nguyên đơn trong vụ án, cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H1, chị Nguyễn Thị Nh, anh Nguyễn Cao C và ông Nguyễn Văn A1 đều đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A1 và anh H.

Do cụ Nguyễn Văn H4 (đã chết năm 1997) và cụ Trần Thị N2 (đã chết năm 2008) là những người có tiêu chuẩn đất được cấp đều đã chết và không để lại di chúc nên những người thừa kế của cụ H4, cụ N2 và bà Nguyễn Thị M2 (bà M2 chết sau cụ H4) là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án cũng đều yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật, trong đó anh Bùi Nguyên V1, chị Bùi Thị N1, ông Nguyễn Văn T1 đề nghị Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A1 và anh H.

Như vậy, xác định thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ xứ đồng Trung Dương thuộc cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội là tài sản chung của ông Nguyễn Văn A1, bà Vũ Thị H1, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn

Hoàng O, chị Nguyễn Thị Nh, anh Nguyễn Cao C và những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn H4, cụ Trần Thị N2 và bà Nguyễn Thị M2 như đã nêu trên.

Theo quy định của Bộ luật dân sự thì các đồng sử dụng chung có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc quyền sử dụng chung. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H là Hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự, do đó cần phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự, các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Đối với chủ thể giao kết hợp đồng về quyền sử dụng đất, khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự 2015 quy định, việc định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Về hình thức, trình tự thủ tục thực hiện Hợp đồng: Theo quy định tại Điều 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký biến động tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước. Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký theo quy định.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H mặc dù có người làm chứng nhưng không được công chứng hoặc chứng thực đã vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng. Cá nhân ông Nguyễn Văn A1 tự định đoạt việc chuyển nhượng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12 cho anh Nguyễn Minh H đã vượt quá quyền hạn của chủ thể trong giao dịch dân sự, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng sử dụng khác. Do chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A, chị Nguyễn Hoàng O và những đồng sử dụng khác của thửa đất với ông Nguyễn Văn A1 không có sự thỏa thuận về việc để ông A1 được quyền định đoạt chuyển nhượng với anh H nên mặc dù hợp đồng ký kết giữa ông A1, anh H đã được hai bên thực hiện xong (ông A1 đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng do anh H trả là 252.000.000 đồng; anh H đã nhận đất) nhưng thỏa thuận này bị vô hiệu. Do đó, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A và chị Nguyễn Hoàng O khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 13/7/2017 giữa ông A1 và anh H đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, là có căn cứ và được chấp nhận. Yêu cầu của anh Nguyễn Minh H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Nguyễn Văn A1 không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Do giao dịch giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H bị vô hiệu và bị hủy bỏ nên căn cứ vào Điều 131 và Điều 427 Bộ luật dân sự thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, ông A1 phải hoàn trả lại cho anh H, chị Nh số tiền 252.000.000 đồng; anh H, chị Nh phải trả lại cho ông A1 thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, diện tích 941m^2 tại địa chỉ xứ đồng Trung Dương, cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 567642 cấp ngày 31/12/2014.

Xác định lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng vô hiệu thì thấy: Ông Nguyễn Văn A1 biết rõ mình không phải là chủ thể duy nhất được quyền sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ thửa đất nhưng vẫn cố ý thực hiện giao dịch với anh Nguyễn Minh H. Phía anh H cũng biết rõ thửa đất mà anh nhận chuyển nhượng không phải cấp cho cá nhân ông A1 nhưng không yêu cầu ông A1 xuất trình tài liệu thể hiện có sự thỏa thuận của các chủ sử dụng đất khác về việc đồng ý chuyển nhượng trước khi tiến hành giao dịch. Đồng thời, anh H cũng biết khi nhận chuyển nhượng thửa đất cần phải làm thủ tục đăng ký biến động để sang tên anh tại cơ quan Nhà nước và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định nhưng anh H không thực hiện. Việc xác lập giao dịch dân sự là do cả hai bên không tuân thủ đúng các qui định của pháp luật nên xác định mức độ lỗi của hai bên là như nhau, mỗi bên là 50%.

Căn cứ kết quả thẩm định và định giá ngày 07/3/2019, xác định được giá trị quyền sử dụng thửa đất là đối tượng của giao dịch đã chênh lệch tăng so với giá trị hai bên đã giao dịch là 338.760.000 đồng - 252.000.000 đồng = 86.760.000 đồng. Vì vậy, mỗi bên sẽ phải chịu ½ của số tiền 86.760.000 đồng = 43.380.000 đồng. Ông Nguyễn Văn A1 nhận lại thửa đất nên ông A1 phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho anh H 1/2 giá trị là 43.380.000 đồng.

Ngoài ra, trên đất có một số cây cối và vật kiến trúc do vợ chồng anh H, chị Nh xây dựng, trồng trọt, có tổng giá trị theo kết quả đã định giá là 50.385.000 đồng. Đây là các tài sản gắn liền với đất nên được giao cho ông A1 sử dụng và phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho anh H, chị Nh số tiền 50.385.000 đồng.

Anh H và chị Nh có nghĩa vụ trả lại cho ông A1 thửa đất số 220, diện tích 941m^2 có giá trị 338.760.000 đồng, cùng các tài sản gắn liền với đất có giá trị 50.385.000 đồng. Anh H, chị Nh được nhận lại tổng số tiền là 252.000.000 đồng + 43.380.000 đồng + 50.385.000 đồng = 345.765.000 đồng.

Các nguyên đơn cũng như những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn H4, cụ Trần Thị N2 và bà Nguyễn Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đối với thửa đất không có yêu cầu gì về việc chia quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 941m2 nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết.

[5] Anh Nguyễn Minh H phải di chuyển các tài sản như đường dây dẫn điện, đồng hồ và hộp đồng hồ điện, cột điện, đường ống nhựa dẫn nước tưới cây, để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn A1.

Anh Nguyễn Minh H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn A1 văn bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 567642 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 31/12/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn A1 và bà Vũ Thị H1.

Anh Nguyễn Minh H khai sau khi nhận chuyển nhượng đất thì anh có mua và đổ 10 xe công nông đất màu vào diện tích đất 941m2 và yêu cầu ông Nguyễn Văn A1 phải thanh toán số tiền 3.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn A1 cho rằng yêu cầu này của anh H là không có cơ sở nên không chấp nhận. Xem xét hiện trạng thửa đất trên thì thấy thực tế mặt bằng cũng như các thửa đất nông nghiệp khác liền kề nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của anh H.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của các chị Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị A và Nguyễn Hoàng O về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí các nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Yêu cầu của anh Nguyễn Minh H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn A1 là hợp pháp nhưng không được chấp nhận nên căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn A1 phải bồi thường cho vợ chồng anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Nh số tiền gồm 43.380.000 đồng tiền chênh lệch giá đất và 50.385.000 đồng tiền hoa màu và công trình trên đất, tổng là 93.765.000 đồng. Do ông A1 thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[7] Về quyền kháng cáo: Căn cứ theo Điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 134, khoản 2 Điều 212, Điều 427, 429, 500, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 29 Điều 3, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị A và chị Nguyễn Hoàng O về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H.

Xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A1 và anh Nguyễn Minh H theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2017, đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, tại xứ đồng Trung Dương thuộc cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

2. Buộc anh Nguyễn Minh H và chị Nguyễn Thị Nh phải trả cho ông Nguyễn Văn A1 (đại diện chủ hộ) thửa đất số 220, tờ bản đồ số 12, tại xứ đồng Trung Dương thuộc cụm 8, xã Th, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

3. Giao cho ông Nguyễn Văn A1 các tài sản gắn liền với thửa đất đất số 220, tờ bản đồ số 12 nêu trên, gồm: Một nhà bảo vệ bằng tôn, diện tích 7m^2 trị giá 2.398.000 đồng; 27,9m^2 tường bao xung quanh thửa đất xây 110, bổ trụ, trị giá 13.630.000 đồng; 124,6m^2 hàng rào lưới B40 giăng trên tường, trị giá 23.470.000 đồng; 12,26m^2 hàng rào bằng tôn, trị giá 539.000 đồng; 01 bể nước dung tích 5m^3, trị giá 1.328.000 đồng; 60 cây mít giống trị giá 1.800.000 đồng; 03 cây mít có đường kính thân từ 5 đến 10cm, trị giá 600.000 đồng; 07 cây cau có đường kính thân từ 5 đến 10cm, trị giá 1.260.000 đồng; các loại rau trồng xen với mít giống trên diện tích 300m^2, trị giá 2.400.000 đồng; 128 cây chuối mọc thành khóm, trị giá 2.560.000 đồng; 10 cây chuối có buồng, trị giá 400.000 đồng.

4. Ông Nguyễn Văn A1 phải thanh toán cho anh Nguyễn Minh H và chị Nguyễn Thị Nh số tiền đã nhận là 252.000.000 đồng; phần giá trị bồi thường tính theo lỗi là 43.380.000 đồng; giá trị tài sản gắn liền với đất có giá trị 50.385.000 đồng. Tổng cộng: 345.765.000 đồng (Ba trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

5. Anh Nguyễn Minh H phải di chuyển các tài sản như: 01 cột điện bằng sắt, đường kính 76cm; hệ thống đường dây dẫn điện; 02 cây sắt đường kính 34cm dùng để chống cột điện; 01 hộp chứa 01 đồng hồ điện và attomat; đường ống nhựa dẫn nước tưới cây, để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn A1.

Anh Nguyễn Minh H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn A1 văn bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 567642 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 31/12/2014 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn A1 và bà Vũ Thị H1.

6. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

7. Về án phí: Chị Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị A và Nguyễn Hoàng O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Chị V, chị A và chị O mỗi người số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0005933, 0005934 và 0005935 ngày 06/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn A1.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Doãn Văn Tuyến