TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM THỦY
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 05 /2017/DS-ST
Ngày: 26/9/2017
V/v:Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Trường

Ông Lê Đình Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Dung – Thư ký Tòa án. Tòa án nhân dân huyện C

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Bích - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2017. tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2014/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2014 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2017./QĐXX-ST ngày 14 tháng 08 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017 QĐHPT ngày 31/8/2017 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, Sinh năm 1972

Nơi cư trú: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa

Có mặt tại phiên tòa

2. Bị đơn : ông Cao Trung Th

Nơi cư trú: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa . Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do

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

1- Chị Quách Thị Ng sinh ngày 08/01/1991 (Có mặt)

2- anh Quách Văn T2, sinh ngày 01/11/1995.(Có mặt)

3- anh Quách Văn T3, sinh ngày 15/9/1999 (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Phạm Thị H: ông Đặng Văn C – Luật sư- văn phòng luật sư Chính Pháp

Địa chỉ: Số 65b- Tôn Đức Thắng- Đống Đa – Hà Nội (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2013, bản tự khai ngày 14/01/2014, tại phiên tòa nguyên đơn Bà Phạm Thị H trình bày: Năm 1994 vợ chồng bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp diện tích 515m^2, thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 10, bản đồ 299 mang tên chồng bà là Quách Văn T1, đến năm 2002 vợ chồng bà thống nhất cho ông Cao Trung Th là người cùng thôn thuê với thời hạn là 10 năm để làm sân phơi gạch, ông Th xin thêm một năm là 11 năm, hai bên có làm giấy và bà giữ giấy cho thuê đất, đến năm 2009 ông T1 (chồng bà) mất, trong lúc tang gia bối rối nên mẹ con bà đã đốt tờ giấy thuê đất của ông Th, đến năm 2013 là hết hạn thuê đất ông Th vào nhà đề nghị làm lại giấy, nhưng bà không nhất trí mà đề nghị ông Th trả lại đất cho gia đình bà để sử dụng, nhưng ông Th không nhất trí. Ngày 17/6/2013 bà đã làm đơn đến UBND xã C đề nghị giải quyết, nhưng ông Th vẫn không trả

Ngày 25/12/2013 bà làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Cao Trung Th trả lại đất cho bà, ngày 27/3/2017 bà làm đơn yêu cầu bổ sung đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập ngày 7/5/2002 giữa chồng bà là ông Quách Văn T1 với ông Cao Trung Th và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Bị đơn ông Cao Trung Th trình bày: Gia đình ông có nhà ở cạnh khu đất ruộng của gia đình Bà Phạm Thị H, năm 2002 vợ chồng ông có xây một lò gạch thủ công cần đất làm sân phơi gạch, nên đã mua với vợ chồng bà H thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 diện tích là 515m^2 với giá là 2.000.000đ (Hai triệu) đồng, hai bên có làm giấy chuyển nhượng vào ngày 7/5/2002, ông T1 là chủ hộ ký vào giấy chuyển nhượng, còn bà H ký vào giấy nhận tiền, giấy chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn Thành Long1, và Chủ tịch UBND xã C. Sau khi mua bán xong ông cũng đã nhiều lần đề nghị ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định, nhưng ông T1 cứ khất lần không làm rồi ông T đi Miền nam làm ăn, năm 2009 ông T bị bệnh rồi mất,đến năm 2013 ông mới đề nghị bà H làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng bà H không nhất trí mà cho rằng chỉ cho gia đình ông thuê. xét thấy việc mua bán đất giữa gia đình ông và vợ chồng bà H là thực tế được chính quyền xã C chứng thực, đến ngày 26/3/2014 ông đã làm đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp được xác lập ngày 07/5/2002 giữa ông với gia đình bà H .

Người có quyền lợi liên quan:

Chị Quách Thị Ng, anh Quách Văn T2, anh Quách Văn T3 con của bà Phạm Thị H và ông Quách Văn T1) đều trình bày thời điểm năm 2002 các anh, chị đều còn nhỏ nên không biết việc thuê đất cụ thể thế nào, mà chỉ nghe mẹ là Bà Phạm Thị H kể lại, nay các anh, chị cũng đề nghị Tòa án giải quyết để ông Th trả lại đất cho gia đình

Người làm chứng:

ông Nguyễn Văn H (Nguyên trưởng thôn T) trình bày: Ngày 07/5/2002 ông được ký chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp giữa ông T và ông Th, do thời gian đã lâu nên ông không nhớ ai đưa đến cho ông ký, thời điểm trước đó ông cũng đã nhiều lần hòa giải việc nhà ông Th phơi gạch sang đất lúa của nhà anh T1, sau đó hai bên mới làm giấy chuyển nhượng nà ông Th đã nộp cho Tòa án

Ông Dương Văn Th trình bày rằng: Năm 2013 ông có đến nhà chị H chơi có gặp chị Y (vợ anh Th) vào nhà chị H, hai bên có nói qua nói lại về việc thuê đất, chị H thì nói là đã hết hạn thuê, còn chị Y lại đưa ra một mảnh giấy nói đây là giấy bán đất của anh T1, nhưng chị H không thừa nhận

Ông Trương Công A (Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C) cũng xác nhận giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp lập ngày 07/5/2017 mà ông Th nộp cho Tòa án là đúng chữ ký của ông

Ông Vũ Văn T (Cán bộ địa chính xã C): Căn cứ vào sổ giao đất nông nghiệp thì thời điểm năm 1994, hộ gia đình ông Quách Văn T1. Nhà nước giao đất cho 3 nhân khẩu, mỗi khẩu là 396 m2 nên trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hộ ông T1 được giao 1.108m2

Ông Cao Minh T (Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C) : Năm 2008 UBND xã C mới có điều kiện lập bản đồ địa chính, đối với thửa đất số 81 tờ bản đồ số 10 của hộ ông Quách Văn T1 được thể hiện tại số thửa 60, tờ bản đồ số 45 bản đồ địa chính, sau khi xã hoàn thiện các thủ tục lập bản đồ địa chính các hộ trong xã lên đối chiếu, nhưng hộ ông T1 không làm thủ tục đối chiếu, ông Cao Trung Th có nộp một giấy mua bán viết tay lên xã để kê khai, nhưng do chưa đủ điều kiện nên xã không chấp nhận, do vậy trong bản đồ địa chính xã cũng chưa ghi tên chủ sử dụng đất

Tại phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu

Người bảo vệ quyền lợi cho đương sự : Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn T1 và ông Cao Trung Th là hợp đồng vô hiệu

Kiểm sát viên VKSND huyện C tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi chuẩn bị và đưa ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng các yêu cầu của Thẩm phán và chấp hành tốt các các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn T1và ông Cao Trung Th là hợp đồng vô hiệu, buộc ông Cao Trung Th trả lại đất cho Bà Phạm Thị H, bà H có trách nhiệm trả lại cho ông Th số tiền 2.000.000đ và bồi thường lỗi ½ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho ông Th

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 25/12/2013 bà Phạm Thị H làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Cao Trung Th trả lại đất, đến ngày 27/03/2017 bà Phạm Thị H có đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiên Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông Cao Trung Th có đơn yêu cầu phản tố và nộp tiền tạm ứng án phí, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26. Điều 27, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.Tại phiên tòa bị đơn ông Cao Trung Th đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, không có người đại diện tham gia tố tụng, do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Cao Trung Th theo điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Xét yêu cầu của Bà Phạm Thị H đòi ông Cao Trung Th trả lại 515m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 10. Bà H cho rằng vợ chồng bà chỉ cho ông Th thuê đất làm gạch, thời hạn là 10 năm, lẽ ra đến năm 2012 là hết hạn, nhưng ông Th xin thêm một năm nên năm 2013 hết hạn nên bà đòi lại nhưng bà không xuất trình được giấy cho thuê. Trong quá trình giải quyết vụ án Bà Phạm Thị H cho rằng chữ ký của ông T trong giấy chuyển nhượng và chữ ký của bà trong giấy nhận tiền là giả mạo. Tòa án đã ra Quyết định số 06/2016 ngày 18/11/2016 Trưng cầu phòng 5 thuộc Viện khoa học hình sự Bộ công an giám định chữ ký và chữ viết. Tại Kết luận giám định số 830/C54-P5 ngày 30/12/2016 đã kết luận "*Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Quách Văn Tl dưới mục Người chuyển nhượng trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký mang tên Quách Văn T1 trên các tài liệu mẫu chữ ký M1,M2, M3 có phải do cung một người viết ra hay không. Các chữ Phạm Thị Hạnh dưới mục người nhận tiền trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết của Bà Phạm Thị H trên các tài liệu mẫu ký hiệu M4, M5, M6 do cùng một người viết ra"*

Như vậy việc bà H cho rằng ông Cao Trung Th thuê đất để làm gạch là không có cơ sở, mà thực chất đây là việc chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp.

[3] Xét đơn khởi kiện bổ sung của bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 7/5/2002 giữa ông Quách Văn T1 và ông Cao Trung Th là vô hiệu thấy rằng: Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa hộ gia đình ông T với ông Cao Trung Th mặc dù đã được ủy ban nhân dân xã C chứng thực, nhưng căn cứ Điều 9 chương 3 Nghị định số 17/1999 ngày 29/3/1999 của chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất quy định "… *Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa nước thì người nhận chuyển nhượng phải là hộ gia đình, cá nhân, trực tiếp sản xuất nông nghiệp*" trong các bản tự khai, hòa giải các bên đương sự đều thừa nhận mục đích của hai bên khi giao đất cho ông Th sử dụng là để làm sân phơi gạch, trong

khi đất này Nhà nước giao cho hộ gia đình để trồng lúa, đến năm 2008 xác định lại là đất trồng cây hàng năm. Trong quá trình hòa giải ông Th cũng thừa nhận từ năm 2006 đến nay không sử dụng đất, trong khi bà H điều kiện kinh tế khó khăn có nguyện vọng lấy đất để cấy lúa. Như vậy việc chuyển nhượng của các bên ngay từ khi ký kết đã vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó bà H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng được chấp nhận

[4] Về xác định diện tích đất tranh chấp: Tại thời điểm các bên giao dịch mua bán diện tích là 515m^2, diện tích hiện trạng hiện nay 416m^2.

Tại văn bản số 128/PTNMT-Đ Đ ngày 09/5/2017 của Phòng Tài nguyên-Môi trường huyện Ccó nội dung: *Năm 1994 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình anh Tám, bà H diện tích là 515m2 số thửa 81, tờ bản đồ số 10 , bản đồ 299. Theo bản đồ 299 thửa đất số 81 được đo bao cho 5 hộ gia đình không đo chi tiết từng hộ sử dụng , năm 2008 đo đạc bản đồ địa chính, tất cả đều được đo đạc theo hiện trạng sử dụng, thửa đất gia đình ông T1, bà H sử dụng đo được 416m2. Qua kiểm tra làm việcvới UBND xã C cho thấy ranh giới thửa đất từ khi giao đất cho hộ đến nay không thay đổi, không tranh chấp với hộ liền kề . Vì vậy diện tích thửa đất giảm do nguyên nhân sai số do đo đạc"*

Bà H không nhất trí với kết quả trả lời của Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện C mà cho rằng bị gia đình anh T, ông Th lấn chiếm, bà đề nghị Tòa án thẩm định lại. Tại biên bản thẩm định ngày 07/7/2017 theo chỉ dẫn của bà H thì diện tích mảnh đất là 555, 85m^2. Hiện trạng mảnh đất là của 5 hộ liền kề nhau không có mốc giới, gia đình anh T, ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2008 khi UBND xã C lập bản đồ địa chính, đo đạc lại. Theo biên bản xác minh ngày 7/7/2017 và hồ sơ lưu giữ tại ủy ban nhân dân xã C thì hộ ông Quách Văn T1chỉ đến nhận và đối chiếu hai thửa 319 và 384, còn thửa 81 ông T không nhận và cũng không kê khai. Ngày 17/7/2017 trong biên bản làm việc tại Tòa án bà H không có yêu cầu khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện C, bà cũng không xuất trình được chứng cứ nên chỉ có cơ sở xác định diện tích đất ông Th đang sử dụng là 416m^2, đối với diện tích đất còn thiếu do với giấy chứng nhận bà H có quyền khởi kiện vụ án khác nếu có căn cứ

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn cho nhau những gì đã nhận, hiện nay quyền sử dụng đất đang do ông Th quản lý nên ông Th phải trả lại cho bà H, bà H có nghĩa vụ trả cho ông Th 2.000.000đ (Hai triệu đồng)

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất. Tại biên bản định giá ngày 20/4/2017 của Hội đồng định giá huyện C đất chuyển nhượng tính theo khung giá đất do Chủ tich ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa quy định thì mảnh đất thuộc vị trí số 01, loại đất trồng cây hàng năm có giá là 35.000đ/m^2. Diện tích 416m^2 x 35.000đ/m^2 = 14.560.000đ. Như vậy chênh lệch giá trị đất là 14.560.000đ – 2.000.000đ = 12.560.000đ. Xét thấy nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu (vi phạm điều cấm của pháp luật) hai bên đều có lỗi ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 6.280.000đ. Tại

phiên tòa bà H còn đề nghị ông Th phải bồi thường thiệt hại do làm thay đổi hiện trạng đất, nhưng xét kể từ thời điểm chuyển nhượng đất, ông T1 và bà H đều nhất trí để ông Th xây dựng lò gạch thủ công. Hiện nay lò gạch đã ngừng hoạt động từ lâu, chỉ còn khoảng 30.000 viên gạch đang xếp trong lò nên chỉ buộc ông Th có trách nhiệm di dời mà không phải bồi thường thiệt hại do làm thay đổi hiện trạng đất, trên đất có 01 cây xoan tự mọc, cây xoan hình thành trong thời gian ông Th sử dụng đất nên ông Th được sử dụng

[6] Về chi phí tố tụng bao gồm : Chi phí giám định chữ ký 7.680.000đ và chi phí thẩm định 1.000.000đ, tổng cộng là 8.680.000đ do yêu cầu của bà H không được chấp nhận, nên bà phải chịu toàn bộ và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà đã nộp, ông Th đã nộp 1.400.000đ tiền định giá tài sản, yêu cầu của ông không được chấp nhận nên ông phải chịu chi phí định giá, được trừ vào tiền tạm ứng ông đã nộp

[7] Về án phí: Đơn khởi kiện của Bà Phạm Thị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí không có giá ngạch, bà phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền buộc phải giao lại cho ông Th là 8.280.000đ x 5%= 414.000đ, ông Th phải chịu 200.000đ án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của bà H được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận 6.280.000đ x 5% = 314.000đ, tổng cộng là 524.000đ án phí

Đối với số tiền 450.000đ của ông Cao Trung Th đã nộp tạm ứng yêu cầu phản tố nhưng đã bị đình chỉ giải quyết nên sung công quỹ nhà nước

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, điểm a Điều 24, khoản 2, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án xử :

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Bà Phạm Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhương đất nông nghiệp giữa ông Quách Văn T1và ông Cao Trung Th lập ngày 07/5/2002 có tiêu đề " Giấy nhượng đất nông nghiệp" là giao dịch dân sự vô hiệu

Buộc Bà Phạm Thị H phải giao trả cho ông Cao Trung Th số tiền đã nhận 2.000.000đ (Hai triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất là 6.280.000đ. Tổng cộng là 8.280.000đ

Ông Cao Trung Th phải trả lại cho bà H 416m^2 đất trồng cây hàng năm thuộc thửa 81 tờ bản đồ số 10, bản đồ 299 (tương ứng với thửa 60, tờ bản đồ sô 45 bản đồ địa chính xã C) và có trách nhiệm di dời một cây xoan và toàn bộ số gạch hiện nay đang để trên đất

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Cao Trung Th về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3. Về chi phí tố tụng : Bà Phạm Thị H và ông Cao Trung Th đã nộp đủ

4. Về án phí: Bà Phạm Thị H phải chịu 414.000đ án phí có giá ngạch, được trừ vào tiền án phí đã nộp 450.000đ theo biên lai thu số AA /2010 004268 ngày 27/12/2013 tại Chi cục THADS huyện C, bà còn được nhận lại 36.000đ

Ông Cao Trung Th phải chịu 514.000đ án phí DSST và sung công số tiền 450.000đ ông Th đã nộp tạm ứng yêu cầu phản tố theo biên lai thu số A A 2010/004279 ngày 26/3/2014 tại Chi cục THADS huyện C

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bị yêu cầu thi hành án nếu bà Phạm Thị H không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ số tiền trên thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357BLDS năm 2015

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án thi 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định của điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Cao Trung Th có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND hyện Cẩm Thủy;
- Chi cục THADS h. Cẩm Thủy ;
- Các cơ quan hữu quan;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thanh