

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **68/2022/DS - ST**

Ngày: 13/4/2022

*V/v: Tranh chấp về Giao dịch dân sự,
hợp đồng dân sự liên quan đến quyền
sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đức Lưu.

Bà Lê Thị Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Hoài - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 149/2021/TLST - DS ngày 14 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về Giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 149/2022/QĐXX - ST ngày 29 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Thanh N, sinh năm 1966.

Trú tại: Thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

Bị đơn: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1967

Bà Chữ Thị H, sinh năm 1971

Cùng trú tại: Thôn L, xã Mai L, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cường bà Hằng: Bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị Thùy D - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Kim T - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị Thanh H, sinh năm 1969 (vợ ông N)

Trú tại: Thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

2. Anh Đỗ Ngọc Q, sinh năm 1992 (con ông C, bà H)

Trú tại: Thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q là bà Chủ Thị H, sinh năm 1971, cùng trú tại: Thôn L, xã Mai L, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (mẹ đẻ của anh Q).

Có mặt: Ông N, bà H, ông C, bà H, bà T.

Vắng mặt: Anh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Ông Hoàng Thanh N trình bày:

Năm 1999 vợ chồng ông Đỗ Văn C bà Chủ Thị H được Nhà nước cấp đất sản xuất nông nghiệp có tổng diện tích là 1080m² theo Nghị định số 64/NĐ – CP, trong đó có 450m² (thực tế theo sổ đỏ là 445m²), có địa chỉ tại xứ đồng Ngòi Châu, thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, nay là thửa số 162, tờ bản đồ số 01. Năm 2003 do không có nhu cầu sử dụng vợ chồng ông C, bà H đã chuyển nhượng cho tôi 445m² đất nông nghiệp nêu trên với giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

Cùng trong năm 2003 tôi cũng tiến hành nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nông nghiệp của 04 hộ gia đình và thuê đất Nông nghiệp của 02 hộ gia đình khác cùng trong thôn và có tổng diện tích là 2.453m²; Ngoài ra tôi còn được đấu thầu 5.671m² đất nông nghiệp của xã Mai Lâm. Tất cả các diện tích đất nông nghiệp của 07 hộ dân nêu trên và phần diện tích đất đấu thầu của xã Mai Lâm đều có vị trí tại xứ đồng Ngòi Trâu, thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Khi nhận chuyển nhượng đất của ông C bà H, các bên đã tiến hành viết giấy chuyển nhượng, có người làm chứng nhưng không xin xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà H thì tôi đã sử dụng liên tục và ổn định từ năm 2003 đến nay, không có tranh chấp gì. Quá trình sử dụng ngoài gia đình tôi thì không còn ai cùng ra canh tác trên thửa ruộng 445m² đã mua của vợ chồng ông C, cũng như các thửa đất nông nghiệp khác mà tôi đã mua, thuê của các hộ còn lại cũng như diện tích đất nông nghiệp được thuê của chính quyền xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Tất cả những chủ đất mà tôi đã mua, thuê lại đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các bên đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa và đo đạc số liệu cụ thể đầy đủ thì tôi mới biết mốc giới để canh tác; Thực tế một bên đã nhận tiền và một bên đã nhận ruộng đất; Tài liệu kèm theo đơn khởi kiện của tôi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C trong đó có phần diện tích 445m², sổ đỏ ông C đã bàn giao cho tôi để năm 2005 tôi đi làm công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội. Sau khi làm công chứng xong thì khoảng năm 2006, 2007 tôi đã bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đã mua của ông C cùng giấy tờ của các hộ khác để nhờ ông C làm sang tên hộ, nhưng sau đó do không làm được sang tên nên ông C trả lại cho tôi sổ của 04 hộ kia, còn sổ của ông C thì ông giữ lại không đưa lại cho tôi nữa;

Việc mua bán giữa tôi và ông C bà H có lập giấy chuyển nhượng đất canh tác, do thời gian đã lâu tôi không nhớ chính xác tại thời điểm đó lập mấy bản gốc mà chỉ biết hiện nay tôi đang giữ 01 bản gốc. Về “Giấy nhận tiền” các bên đã ký nhận tiền đầy đủ, (hiện nay tôi đang giữ bản gốc giấy nhận tiền này) có người làm chứng là ông Hoàng Văn M. Các bên tiến hành viết giấy tờ và nhận tiền, ký giấy đều tại nhà ông M và ông M chứng kiến.

Việc ông C, bà H trình bày gia đình ông C vẫn là người đóng thuế hàng năm đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho tôi từ 2003 đến năm 2010 là sai. *Thực tế thôn, xã đã có thông báo miễn thuế cho các hộ theo chủ trương chung của Nhà nước, các hộ dân chỉ cần đóng tiền phí dịch vụ nông nghiệp*, nên tôi chỉ đóng các khoản tiền này. Còn việc đo đạc năm 2020 là thôn tiến hành đo chứ không phải chủ trương của xã và của Nhà nước. Tôi đã nộp khoản tiền này, nhưng có tranh cãi nên tôi nhất trí để gia đình ông C đóng cho thôn, còn số tiền gia đình tôi đã nộp thì không nhận lại, mà gia đình tôi chuyển vào khoản tiền để ủng hộ thôn.

Trên giấy tờ chuyển nhượng chỉ đứng tên tôi nhưng thực tế tiền chuyển nhượng là tài chung vợ chồng của tôi và bà Hoàng Thị Thanh H, vợ chồng tôi cùng quản lý và sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế phí đối với đất từ 2003 đến nay;

Năm 2009 xã M đã tiến hành dồn điền đổi thửa và dồn tổng diện tích đất 8.124m² nêu trên vào cùng một khối. Ngày 23/9/2009 UBND xã M đã tiến hành đo đạc lại đất công ích theo NĐ64, lập biên bản và tính tổng diện tích tôi mua lại, thuê và sử dụng của cá nhân, tập thể, biên bản thể hiện tôi đã mua của 05 hộ diện tích đất nông nghiệp, thuê đất của bà V, ông Đào Tiến P. Trong đó phần diện tích 2.453m² là phần đất tôi đã nhận chuyển nhượng của 5 hộ và thuê của 2 hộ, phần diện tích 2.453m² nằm ở vị trí: phía Đông bắc giáp nương, phía Tây Bắc giáp ruộng nhà ông Cam, phía Đông Nam giáp đường đi, phía Tây Nam giáp phần ruộng 5.671m² tôi đầu thầu của xã M,

Vợ chồng tôi đã quản lý và sử dụng phần diện tích 445m² đất đã mua của vợ chồng ông C cũng như các diện tích đất mua, thuê và nhận đầu thầu nêu trên liên tục từ 2003 đến nay, gia đình tôi đã bồi đắp, trồng toàn bộ cây bưởi trên diện tích đất, rào lưới xung quanh tổng diện tích 8.124m². Quá trình sử dụng đất từ đó đến nay các bên không có tranh chấp gì;

Nay tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị vợ chồng ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Nông nghiệp đã ký giữa hai bên, bàn giao cho vợ chồng tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tôi làm thủ tục sang tên đối với phần diện tích 445m² đất Nông nghiệp đã mua của vợ chồng ông C, bà H.

[2] Bị đơn có yêu cầu phản tố là: Ông Đỗ Văn C, bà Chữ Thị H trình bày:

Đất nông nghiệp gia đình tôi được cấp 1999, đến năm 2001 gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong tổng diện tích đất nông nghiệp gia đình tôi được cấp thì phần ruộng ở Ngòi Trâu là 445m². Gia đình tôi sử dụng từ năm 1999 đến 2003 do đồng xa, nên vợ chồng tôi đã chuyển nhượng

cho ông N phần diện tích đất này, sở dĩ trong Giấy chuyển nhượng đất canh tác ghi diện tích đất là 450m², vì khi lập văn bản này chúng tôi không mang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ nhớ mang máng diện tích đất, nên ghi 450m² đất cho tròn.

Việc tiến hành lập “Giấy chuyển nhượng đất canh tác” ngày 23/5/2003 và “Giấy nhận tiền” ngày 23/5/2003 ở nhà ông M, do ông M chứng kiến và ký làm chứng, hai bên đã ký giấy tờ và vợ chồng tôi cũng đã nhận đủ 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) từ ông N. “Giấy chuyển nhượng đất canh tác” chúng tôi khẳng định có 03 bản gốc hiện nay vợ chồng tôi đang giữ một bản, ông Ng đang giữ một bản và ông M giữ một bản, Còn tài liệu gốc “Giấy nhận tiền ngày 23/05/2003” thì chỉ có 01 bản duy nhất và hiện nay do ông N giữ;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình tôi vẫn giữ, chưa giao cũng như chưa tiến hành sang tên cho ông N, tôi khẳng định tôi chưa bao giờ bàn giao sổ đỏ của gia đình tôi cho ông N; Việc ông N thu thập “sổ đỏ” (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông nghiệp) cũng như sổ hộ khẩu của gia đình tôi bản Công chứng ở đâu để nộp cho tòa án tôi không biết; Việc tôi không bàn giao “sổ đỏ” cho ông N một phần là vì tôi chỉ chuyển nhượng cho ông Nghị 445m² đất Nông nghiệp ở xứ đồng Ngòi Trâu, chứ không chuyển nhượng các phần đất nông nghiệp khác có trong “sổ đỏ”;

Từ sau khi chuyển nhượng đất cho ông N, gia đình tôi vẫn đóng thuế hàng năm cho diện tích 445m² đất cho thôn từ 2003 đến khoảng 2010, từ khoảng 2010 đến nay gia đình tôi không đóng thuế nữa vì lý do nhà nước không thu của gia đình tôi cũng như của toàn dân trong xã, còn tiền nước thì chúng tôi vẫn đóng đầy đủ hàng năm từ đó đến nay; Ngoài ra vợ chồng tôi được biết năm 2020 thôn mới tiến hành đo đạc lại đất nên thôn thông báo cho gia đình tôi để tiến hành đo đạc, vì “sổ đỏ” vẫn đứng tên gia đình tôi, sau đó gia đình tôi đã đóng khoảng 394.000 đồng - 396.000 đồng nhưng không có hóa đơn giao cho từng hộ mà chỉ nộp tiền và ký vào sổ thu tiền của thôn, người thu tiền là anh Hà Văn T, Thư ký thôn L (bà H là người đóng tiền);

Việc ông Nghị khai là gia đình ông Nghị xuống gặp gia đình tôi để đưa “sổ đỏ” cho gia đình tôi đi làm sang tên là không đúng sự thật, chỉ đến năm 2020 thôn đo đạc lại thì gia đình ông Nghị mới xuống gặp gia đình tôi để nói chuyện.

Tôi khẳng định vợ chồng tôi chỉ chuyển nhượng 445m² đất Nông nghiệp cho ông N có thời hạn theo khoán 10 (từ năm 2003 đến năm 2020 là 17 năm) chứ không chuyển nhượng vĩnh viễn. Tôi cũng khẳng định sau khi lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng 445m² đất Nông Nghiệp cho ông N thì gia đình tôi không chỉ vị trí đất trên thực địa, không bàn giao đất trên thực địa cho ông N. Các bên cũng không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Thời hạn sử dụng đất Nông nghiệp từ 2003 đến năm 2020. Hết thời hạn này, Nhà nước không chia lại đất và tiếp tục giao diện tích đất trên cho gia đình tôi được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích Nông nghiệp đã cấp trong đó có 445m² đang tranh chấp và có thời hạn sử dụng đến ngày 06/12/2069.

Vì vậy đến nay vợ chồng tôi xác định bản chất của “Giấy chuyển nhượng đất canh tác” ngày 23/5/2003 đối với thửa đất 450m² (thực tế 445m²) với giá 8.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất trong thời hạn 17 năm, từ năm 2003 đến năm 2020, để ông N làm nhà xưởng và canh tác. Hết thời hạn trên ông N phải trả lại cho gia đình tôi.

Do vậy chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N vì tại thời điểm ông N khởi kiện xảy ra sau khi gia đình tôi đã được gia hạn sử dụng 445 m² đất nêu trên đến năm 2069 vào ngày 09/02/2021, do vậy mà yêu cầu khởi kiện của ông N đã hết thời hiệu khởi kiện.

Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa hai bên năm 2003 là trái quy định của pháp luật vì chưa được công chứng, chứng thực và sang tên quyền sử dụng đất, nên chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông Hoàng Thanh N vô hiệu theo yêu cầu phản tố của chúng tôi;

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

- Bà Hoàng Thị Thanh H trình bày: Tôi nhất trí với ý kiến của chồng tôi là ông Hoàng Thanh N đã trình bày và không bổ sung gì.

- Anh Đỗ Ngọc Q trình bày:

Về quan hệ: Tôi là con trai của ông Đỗ Văn C và Chử Thị H, bị đơn trong vụ án. Hiện nay tôi đang sinh sống cùng bố mẹ tại thôn L.

Về nguồn gốc đất nông nghiệp: xứ đồng Ngòi trâu tại thôn L, xã M là đất chia theo Nghị định 64, tôi thuộc tiêu chuẩn được chia đất nông nghiệp tại địa phương, gia đình tôi gồm có bố mẹ và tôi gồm 3 tiêu chuẩn được chia đất theo nghị định 64, mỗi người được chia 01 sào tương đương 360m², tổng diện tích đất nông nghiệp của gia đình gồm 3 khẩu được cấp 1080m² tại các xứ đồng trong đó có xứ đồng Ngòi Trâu. Còn em trai Đỗ Mạnh T - sinh ngày 06/3/2001 thì không có tiêu chuẩn được cấp đất nông nghiệp theo nghị định 64. Thời điểm bố mẹ tôi chuyển nhượng đất có thời hạn cho ông N, có cả phần đất của tôi, tuy nhiên lúc đó tôi chưa thành niên nên không biết sự việc và không tham gia. Nay tôi được biết sự việc khởi kiện ra tòa án, tôi nhất trí với ý kiến của bố mẹ tôi là chỉ chuyển nhượng 445m² đất nông nghiệp tại xứ đồng Ngòi Trâu cho ông N trong thời hạn 17 năm từ 2003-2020, hết thời hạn trên ông N phải trả lại đất cho gia đình tôi quản lý và sử dụng.

Tôi đã được tòa án giải thích pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cũng như việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu độc lập, tuy nhiên tôi nhất trí với toàn bộ ý kiến bố mẹ tôi là ông C, bà H đã trình bày và không bổ sung gì thêm vì vậy tôi cam đoan không làm đơn yêu cầu độc lập. Do tôi làm công việc rất bận không thể tham gia tố tụng tại tòa án, do vậy tôi xin được vắng mặt tại các buổi làm việc sau tại tòa án; và ủy quyền trực tiếp cho mẹ tôi là bà Chử Thị H thay tôi trình bày ý kiến ở cấp sơ thẩm và thông báo kết quả giải quyết vụ việc cho tôi.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thanh N; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn C và bà Chử Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ; căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ông Hoàng Thanh N khởi kiện yêu cầu buộc ông Đỗ Văn C và bà Chử Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, và hợp tác cùng ông để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất Nông nghiệp theo quy định của pháp luật đối với 445 m² đất Nông nghiệp tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 01, có địa chỉ tại xứ đồng Ngòi Trâu, thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội mà hai bên đã xác lập ngày 23 tháng 5 năm 2003, là tranh chấp về Giao dịch dân sự, Hợp đồng dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất, không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 và khoản 9 Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

[2] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự:*

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự, anh Đỗ Ngọc Q có đơn xin xét xử vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của anh Q có mặt tại phiên tòa. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Quang là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

445m² đất Nông nghiệp đang tranh chấp có nguồn gốc do Nhà nước cấp cho ông C, bà H và anh Q năm 1999 theo theo chuẩn của Nghị định 64/NĐ - CP. Trong đó tiêu chuẩn của mỗi người là 360m². Năm 2001 gia đình ông Cường đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1080m² đất nông nghiệp trong đó có 445m² tại xứ đồng Ngòi Trâu, thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Do không có nhu cầu sử dụng 445m² đất này nên ông Đỗ Văn C và bà Chử Thị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp này cho ông Hoàng Thanh N. Khi ông C, bà H chuyển nhượng đất thì anh Q mới 11 tuổi nên ông C và bà H là người giám hộ đương nhiên của anh Q theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất hai bên đã lập thành văn bản, có người ký làm chứng

hai bên đã giao nhận tiền cho nhau. Ông N cũng đã sử dụng đất liên tục từ năm 2003 cho đến năm 2021 thì phát sinh tranh chấp.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn là ông Hoàng Thanh N giao nộp 02 tài liệu là: “Giấy nhượng đất canh tác” và “Giấy nhận tiền” cùng ghi ngày 23 tháng 5 năm 2003, cả 02 tài liệu này ông N, ông C, bà H cùng ký và có sự chứng kiến của ông Hoàng Văn M, các bên đều thừa nhận 02 tài liệu này đều được lập tại nhà của ông Hoàng Văn M.

Việc ông N có viết thêm dòng chữ “*Nếu Nhà nước không thu hồi, anh N vẫn được sử dụng*” trong “Giấy nhượng đất canh tác” do mình lưu giữ (BL 81) chỉ mang ý giải thích thêm cho cụm từ: “*Thời hạn: Hết Nghị định khoán 10. Gia đình anh Ng phải trả lại ruộng cho Nhà nước*”, chứ không làm thay đổi bản chất của giao dịch. Cũng trong “Giấy nhượng đất canh tác” nêu trên các bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc *Hết Nghị định khoán 10. Gia đình anh N phải trả lại ruộng cho gia đình ông C*. Mặt khác đến nay chính sách khoán 10 của Chính phủ vẫn còn hiệu lực.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất ông N đã nhận chuyển nhượng hiện nay có một phần nằm trong nhà xưởng sản xuất của ông N, phần còn lại ông N đang trồng khoảng 100 cây Bưởi đang cho quả, có đường kính khoảng 10cm. Ông C, bà H thừa nhận đã nhận đủ 8.000.000 đồng và ông N đã và đang quản lý và sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và trồng cây từ năm 2003 cho đến nay không có bất kỳ tranh chấp nào.

Đánh giá về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên theo “Giấy chuyển nhượng đất canh tác” ngày 23 tháng 5 năm 2003 được xác lập trên cơ sở các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; Các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, ông Hoàng Thanh N đã sử dụng và quản lý đất trên thực tế từ năm 2003 cho đến nay. Nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, phù hợp qui định về giao dịch dân sự của Bộ luật Dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc hai bên chưa làm thủ tục tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 13/10/2009 ông N đã được Ủy ban nhân dân xã M, huyện Đông Anh xác nhận và lập sơ đồ quyền sử dụng 8124m² đất nông nghiệp tại xứ đồng Ngòi Trâu, thôn L, trong đó có 445m² đất đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà H (BL19). Đây là một trong các loại giấy tờ được quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về việc giải quyết một số tranh chấp về dân sự, hôn nhân gia đình như sau:

“2.3. *Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15 tháng 10 năm 1993:*

a. *Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Theo qui định tại Điều 131, các Điều từ 705 đến 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2003 thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo qui định của pháp luật;

b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01 tháng 07 năm 2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít

nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Thanh N và ông Đỗ Văn C, bà Chử Thị H ngày 23 tháng 5 năm 2003 có hiệu lực pháp luật.

Ông Hoàng Thanh N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Việc gia đình ông Đỗ Văn C, bà Chử Thị H không thực hiện việc tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh N là hoàn toàn do lỗi của bên chuyển nhượng đất.

[4] Xét yêu cầu phản tố của các bị đơn:

Theo đơn phản tố đề ngày 19/10/2021 ông C bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và ông N là vô hiệu do vi phạm quy định về pháp luật, bởi lẽ:

Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là bản viết tay, không có công chứng, chứng thực. Anh Q là người cũng có quyền sử dụng đất nông nghiệp, cùng với bà H và ông C, nhưng không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau khi chuyển nhượng hai bên chưa làm các thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã, diện tích đất chuyển nhượng vẫn do gia đình ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 về hình thức của hợp đồng dân sự và Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 về điều kiện của người chuyển nhượng đất.

Nội dung của hợp đồng hai bên đã thỏa thuận: “Thuế đất nông nghiệp kể từ ngày chuyển nhượng, gia đình anh N sử dụng mảnh đất trên phải đóng thuế nghĩa vụ cho Nhà nước theo Nghị định khoản 10”. Tuy nhiên ông N không đóng thuế theo thỏa thuận. Gia đình ông C, bà H vẫn đóng thuế hàng năm từ năm 2003 đến năm 2010. Như vậy là ông N đã vi phạm thỏa thuận.

Mặt khác trong quá trình giải quyết vụ án ông C, bà H cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất thì thời hạn sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông C chỉ ghi đến năm 2020. Như vậy ông C, bà H chỉ chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng 445m² đất nông nghiệp nêu trên có thời hạn ghi trên Giấy chứng nhận đến năm 2020, sau khi hết thời hạn đó thì ngày 09/02/2021, Nhà nước vẫn tiếp tục giao lại cho gia đình ông sử dụng đến ngày 06/12/2069, do vậy thời hiệu khởi kiện của ông N đã hết.

Tại phiên tòa ông C, bà H đều có yêu cầu: Nếu yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận thì ông bà yêu cầu ông N phải trả lại ông bà khoản tiền thuế đã đóng.

Xét thấy:

[4.1] Như đã phân tích tại mục [3] ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2003 giữa ông N và vợ chồng ông C, bà H đã có hiệu lực pháp luật, do vậy toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn C, bà Chữ Thị H không được chấp nhận.

[4.2] Việc ông C, bà H trình bày gia đình ông C vẫn là người đóng thuế hàng năm đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông N từ 2003 đến năm 2010 là không có căn cứ bởi lẽ:

Ông C, bà H, không cung cấp được bất kỳ hóa đơn thu tiền thuế sử dụng đất Nông nghiệp nào mà chỉ cung cấp được tài liệu là: ***“Đơn đề nghị V/v Xác nhận việc đóng tiền dịch vụ nông nghiệp đất canh tác tại khu Ngòi Trâu của gia đình tôi”*** do Hợp tác xã nông nghiệp thôn L xác nhận (BL 91).

Đây không phải là tiền thuế đất như ông C, bà H trình bày. Điều này phù hợp với lời khai của ông N là tiền thuế đất nông nghiệp đã được miễn theo chủ trương của Nhà nước, các hộ dân chỉ cần đóng tiền phí dịch vụ nông nghiệp. Ông C, bà H đều thừa nhận từ năm 2003 đến nay không canh tác trên phần diện tích 445m² đất đã chuyển nhượng cho ông N, khoản tiền phí dịch vụ nông nghiệp là do ông N đã đóng, tuy nhiên 445 m² đất nêu trên vẫn mang tên hộ gia đình ông C là chủ sử dụng, nên Hợp tác xã nông nghiệp thôn L xác nhận theo đơn đề nghị của ông C là có căn cứ và trung thực, khách quan.

Đối với khoản tiền lệ phí đo đạc hiện trạng sử dụng 445 m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại thôn Lê, xã Mai L ngày 07/4/2021 do Thôn L tổ chức, ban đầu do ông N đã nộp và được xác nhận ngày 02/7/2021 (BL 20), trước khi ông N khởi kiện. Ngày 15/10/2021 ông C, bà H nhận được thông báo thụ lý vụ án thì ngày 21/10/2021, ông C, bà H có đơn khiếu nại nên về việc ông N đã nộp khoản tiền này cho thôn L, do vậy mà thôn L đã mở cuộc họp và đã kết luận để ông C, bà H nộp khoản tiền này. Còn ông N có ý kiến xin rút để nhường gia đình ông C nộp khoản tiền này cho Thôn (BL90), số tiền đã đóng ông N đã tự nguyện hiến cho thôn. Do vậy khoản tiền này ông N cũng không có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông C, bà H.

Do vậy yêu cầu của ông C, bà H tại phiên tòa về việc buộc ông N phải trả lại khoản tiền thuế đất nông nghiệp đã đóng từ năm 2003 đến 2010 với phần diện tích 445m² đất nêu trên trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận, là không có căn cứ.

[5] Đối với việc đăng biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Thanh N:

Tại mục 2 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 04 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc: “Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính” có nêu: *Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ thì, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục*

hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực”.

Như vậy, ông Hoàng Thanh N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở giao dịch dân sự hợp pháp luật, được Tòa án công nhận, nên ông N có quyền tự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích 445m² đất nông nghiệp hiện gia đình ông đang quản lý, sử dụng và được giao theo quyết định của Tòa án. Đồng thời, kiến nghị Phòng nguyên và Môi trường huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội điều chỉnh nội dung ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1641/QSD ĐNN - ML ngày 05 tháng 4 năm 2001 và đã được hiệu chỉnh ngày 09/02/2021 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn C đối với diện tích 356m² và 171m² còn lại cho phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thanh N được chấp nhận, nên bị đơn là ông Đỗ Văn C và bà Chủ Thị H liên đới phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí, Lệ phí Tòa án.

- Yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn C và Yêu cầu phản tố của bà Chủ Thị H đều không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí, Lệ phí Tòa án. Được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Đỗ Văn Cường và bà Chủ Thị Hằng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0045668 và số AA/2020/0045669 cùng ngày 28/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại ông Hoàng Thanh N 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2020/0045560 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

[7]. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 và khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

- Điều 117, khoản 1 Điều 129 và khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 100, Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 và khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Ấn phí, Lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thanh N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn C.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Chử Thị H.

4. Tuyên bố: “Giấy chuyển nhượng đất canh tác” lập ngày 23 tháng 5 năm 2003 giữa ông Hoàng Thanh N với ông Đỗ Văn C và bà Chử Thị H có hiệu lực pháp luật.

4.1. Ông Hoàng Thanh N được quyền sử dụng hợp pháp đối với 445m² đất nông nghiệp tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 01, có địa chỉ tại xứ đồng Ngòi Trâu, thôn L, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, được xác định bởi các điểm 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 1 (có sơ đồ kèm theo).

4.2. Ông Hoàng Thanh N tiếp tục sở hữu các tài sản của gia đình ông có trên phần diện tích đất nêu trên, gồm 100 cây Bưởi đang cho quả có đường kính khoảng 10cm và một phần nhà xưởng.

4.3. Ông Hoàng Thanh N có quyền tự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 445m² đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Cường và bà Chử Thị Hằng (hiện gia đình ông đang quản lý, sử dụng), tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 01, có địa chỉ tại xứ đồng Ngòi Trâu, thôn Lê, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, theo quy định của Luật Đất đai.

5. Kiến nghị Phòng nguyên và Môi trường huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội điều chỉnh nội dung ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1641/QSD ĐNN - ML ngày 05 tháng 4 năm 2001 và đã được hiệu chỉnh ngày 09/02/2021 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn C đối với phần diện tích 356m² và 171m² đất Nông nghiệp còn lại (sau khi đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh N 445m² đất nông nghiệp ngày 23/5/2003) cho phù hợp.

6. Về án phí:

- Ông Đỗ Văn C và bà Chử Thị H liên đới phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Văn C và bà Chủ Thị H mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của mình không được Tòa án chấp nhận. Được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Đỗ Văn C và bà Chủ Thị H đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0045668 và số AA/2020/0045669 cùng ngày 28/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại ông Hoàng Thanh N 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2020/0045560 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

7. Về quyền kháng cáo:

- Ông Hoàng Thanh N, ông Đỗ Văn C và bà Chủ Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bà Hoàng Thị Thanh H có quyền kháng cáo phần bản án liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Anh Đỗ Ngọc Q có quyền kháng cáo phần bản án liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND Đông Anh;
- TAND TP. Hà Nội;
- THADS huyện Đông Anh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Phi Hùng