

Bản án số: 02/2017/DSST
Ngày 29/11/2017

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN CHÂU, TỈNH SƠN LA.

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Luân và bà Lò Thị Le.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Hà Văn Yên- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Yên Châu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thanh Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2016/DSST ngày 05 tháng 12 năm 2016 giữa các đương sự sau:

Nguyên đơn: Ông Lưu Đình Q, sinh năm 1935.

Bà Lê Thị D, sinh năm 1936.

HKTT: Tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La. Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1960.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964.

HKTT: Tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La . Vắng mặt

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

Ông Bùi Văn M, sinh năm 1959. HK: Tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La.

TT: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (vắng mặt).

Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La. Đại diện ông Phạm Đức S. Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn C (vắng mặt có lý do).

***. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn:**

Ông Vũ Đức T- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn Luật Sư tỉnh Sơn La

Trụ sở: Đường D, tổ H, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La.
Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của vụ án, nguyên đơn ông Lưu Đình Q trình bày:

Năm 1977 gia đình ông lên xây dựng vùng kinh tế mới Hợp tác xã Thủ Công Nghiệp 1-5 huyện Y, tỉnh Sơn La. Gia đình ông có khai hoang được một mảnh đất nương ở tiểu khu A, thị trấn C để trồng sắn và ngô, sau đó trồng cây hương nhu cho cơ quan Ngoại Thương. Thửa đất có mặt đường dân sinh 32m, chiều sâu thửa đất 25m. Tổng diện tích 800 m², khu đất giáp với đất ông Phạm Văn T, đất nhà bà Nguyễn Thị S và giáp đất nhà ông Bùi Văn P. Gia đình canh tác ổn định từ năm 1977 cho đến năm 2001, ông Nguyễn Đức C ở tiểu khu A, thị trấn C đến đặt vấn đề với gia đình tôi là muốn gia đình tôi nhượng lại cho mảnh nương này giáp với nhà ông T, để ông C sản xuất gạch. Vì là chỗ thông gia, nên gia đình ông đã nhất trí nhượng lại cho ông C có đất để sản xuất gạch.

Hai bên có viết giấy với nội dung là nhượng đất cho ông C sản xuất gạch, số tiền ông C đưa cho ông là 400.000đ, trong giấy thỏa thuận có nêu: “Sau khi ông C không làm gạch nữa thì phải trả lại đất cho gia đình ông. Hai bên lập giấy tờ viết tay với nhau, không ai làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Trên giấy thỏa thuận này chỉ có chữ ký của hai ông, ngoài ra không có ai ký trong đó, giấy thỏa thuận được lập thành một bản và ông C là người giữ giấy.

Sau khi nhận đất của gia đình ông xong, ông C có làm được ba hay bốn lò gạch rồi lại không làm nữa và tự ý đem bán mảnh đất trên của gia đình tôi cho ông Bùi Văn M. Ông M tiếp tục làm gạch cho đến ngày 26/6/2009 là hết đất làm gạch, ông đã gặp ông M để nói chuyện thửa đất trên và ông M có nói “Thằng C đã bán vĩnh viễn cho cháu rồi”, ông M có nói rằng để cho ông M 20 ngày thu dọn cơ sở sản xuất gạch xong thì trả lại đất cho gia đình ông. Cùng năm 2009 gia đình ông M chuyển đi M, tỉnh Sơn La sinh sống, gia đình ông đã cho máy ủi vào san mặt bằng thửa đất và quản lý và trồng cây lâu năm trên diện tích đất đó từ năm 2009 cho đến nay không có tranh chấp với ai, vụ việc tranh chấp đất giữa ông, ông C và ông M đã được UBND thị trấn C giải quyết nhưng không thành. Do đó ông làm đơn đến Tòa án yêu cầu hủy bỏ giấy chuyển nhượng đất giữa ông C và ông. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình ông.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

**. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Thực hiện quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp, nguyên đơn Lưu Đình Q đã xuất trình Biên bản hòa giải của UBND thị trấn C, thực hiện khai báo, cung cấp chứng cứ đầy đủ, yêu cầu giám định chứng minh sự thật nhưng bị đơn không xuất trình được chứng cứ gốc để chứng minh nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được. Nguồn gốc, thời điểm sử dụng thửa đất đang tranh chấp được UBND thị trấn C thừa nhận là do nguyên đơn khai phá, sử dụng từ năm 1977, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn rõ ràng, mọi người, chính quyền

cấp xã đều biết, các đương sự khác không ai phản đối nên có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của nguyên đơn Lưu Đình Q.

Việc nguyên đơn Lưu Đình Q khai rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất có điều kiện cho bị đơn là có căn cứ, bởi thửa đất của ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 30 Luật đất đai 1993 là Luật có hiệu lực tại thời điểm năm 2000, vì vậy việc ông Q chuyển nhượng đất cho anh C sử dụng để làm gạch đến khi hết đất phải trả lại, được hiểu là anh C chỉ được sử dụng đất theo điều kiện nhất định nên anh C không được chuyển nhượng đất cho người khác.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản, đã đủ căn cứ xác định được diện tích đất đang tranh chấp hiện nay đang do nguyên đơn Lưu Đình Q khai phá, sử dụng từ năm 1977 đến năm 2001 thì cho bị đơn Nguyễn Đức C sử dụng lấy đất để làm gạch, hết đất phải trả lại cho ông Q. Bị đơn Nguyễn Đức C cho rằng diện tích đất đang tranh chấp đã được nguyên đơn chuyển nhượng nhưng không xuất trình được chứng cứ hợp pháp để chứng minh, nên cần chấp nhận cho ông Q tiếp tục sử dụng đất vì từ năm 2009 ông Q đã tiếp tục trồng cây téch, làm nhà tạm trên đất đến nay đã 8 năm là sự kiện, sự việc đã rõ ràng, mọi người đều biết đề nghị HĐXX công nhận.

Từ sự phân tích và nhận định như trên, Luật sư đề nghị HĐXX:

Căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm a khoản 1 Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lưu Đình Q, tạm giao quyền sử dụng đất 800 m² có các tiếp cận như sau: phía Đông giáp đất ông Đ, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn M, phía Bắc giáp đường dân sinh, phía nam giáp đất ông Đ tại tiểu khu 5 thị trấn C cho nguyên đơn Lưu Đình Q sử dụng và làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung.

Tách yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Văn M thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Đề nghị HĐXX xem xét trên cơ sở pháp luật quy định mà quyết định bằng bản án công nhận ông Lưu Đình Q tiếp tục được sử dụng lô đất theo quy hoạch của Nhà nước, lô đất có chiều dài 32m, chiều rộng 25m và ông Q có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nộp thuế quyền sử dụng đất đối với Nhà nước.

**- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức C trình bày:*

Tháng 7 năm 2000 anh C được biết, ông Q nói với anh Phạm Thành Đ là bán mảnh đất nương, nhưng anh Đ không mua. Ngày 8/10/2000 ông Q và anh C đã làm giấy chuyển nhượng đất từ ông Q cho anh C với giá 10 nghìn viên gạch quy đổi thành tiền mặt. Đến năm 2001 Hợp tác xã 1-5 được cấp đất khu vực bên trong nên có đường đi, nên anh C tổ chức sản xuất gạch cho đến năm 2002 thì kết thúc, sau đó anh C chuyển nhượng lại thửa đất cho anh Bùi Văn M người cùng ở tiểu khu 5 với anh C với giá 9 triệu đồng. Anh M sử dụng đất làm gạch đến năm 2009 thì cũng không làm gạch nữa. Năm 2009 ông Q sang nhà anh C thỏa thuận đòi lại đất

nhưng anh C không đồng ý vì anh C đã bán đất cho anh M, ông Q không nhất trí nên đã yêu cầu chính quyền giải quyết từ năm 2009 đến nay. Anh C cũng mong muốn ông M chia cho ông Q một nửa thửa đất đang tranh chấp để các bên không phải kiện nhau.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M trình bày và đề nghị:*

Vào ngày 10/3/2001 tại nhà anh Nguyễn Đức C, anh M đã nhận chuyển nhượng cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng gồm có máy gạch, than củi và toàn bộ diện tích đất anh C đang sử dụng diện tích khoảng 800m² với giá chuyển nhượng là 9 triệu đồng chia làm 2 đợt trả tiền. Khi thỏa thuận làm hợp đồng ông M và anh C không yêu cầu chính quyền xác nhận, 2 bên chỉ viết tay với nhau. Ông M đã trả đủ cho anh C số tiền và sử dụng đất từ năm 2001 đến năm 2009 để làm gạch, từ năm 2009 ông Q tranh chấp đòi lại đất trên, tự ý san ủi đất và trồng cây trên đất không được sự đồng ý của anh M. Nay anh yêu cầu ông Q phải trả lại cho anh M diện tích đất đang tranh chấp và vì tình làng nghĩa xóm và do ông Q đã già yếu nên anh M nhất trí cho ông Q 1/2 diện tích đất đang tranh chấp.

Người làm chứng: ông Phạm Thành Đ trình bày:

Vào khoảng năm 2000 hoặc 2001 anh Đ xác nhận vào giấy mua bán đất của anh C và ông Lưu Đình Q, khi xác nhận anh không xem nội dung, khi ông Q, anh C làm giấy tờ thì anh Đ không được chứng kiến, sau đó một thời gian anh C đưa cho anh Đ một tờ giấy để anh Đ ký làm chứng.

Về nguồn gốc diện tích đang tranh chấp. Ông Đ khẳng định diện tích đất này do gia đình ông Lưu Đình Q khai phá từ năm 1977, vì khi đó gia đình bố ông (ông T), gia đình ông Q, gia đình bà S, gia đình ông P có khai phá đất để sản xuất, canh tác cùng thời điểm với gia đình ông Q và liền kề các cạnh với nhau, không có ai tranh chấp với ai, đến nay mặc dù các gia đình đã chuyển nhượng cho các hộ khác, xong gianh giới liền kề không thay đổi.

Các nhân chứng cũng cho rằng diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Q và ông C, ông M ở tiểu khu A, thị trấn C là do gia đình ông Q khai phá và sử dụng từ năm 1977.

Ý kiến của đại diện UBND thị trấn Yên Châu:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa các đương sự ở tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y được gia đình ông Lưu Đình Q và bà D khai phá từ năm 1977, khai phá xong ông bà trồng ngô, sắn, sau đó theo chủ trương của Ngoại thương huyện Y, ông bà chuyển sang trồng cây hương nhu, ông bà sử dụng diện tích từ đó cho đến năm 2001 thì ông Q thỏa thuận viết giấy cho ông C sử dụng để lấy đất làm gạch và ông C đã sử dụng diện tích đất đó cho đến năm 2001 ông C không làm gạch nữa mà lại viết giấy thỏa thuận bán lại diện tích đất của ông Q cho ông M với giá 9.000.000đ, ông M sử dụng đến năm 2009 thì hết đất làm gạch. Tranh chấp của các bên bắt đầu từ năm 2009. Chính quyền địa phương tiến hành hòa giải xong không

thành. Ông M đã chuyển hộ khẩu về cư trú tại huyện M, tỉnh Sơn La và ông Q tiếp tục sử dụng diện tích đất đó từ năm 2009 cho đến nay. Trên thực tế diện tích đất đang tranh chấp mà ông Q khai phá từ năm 1977 này hiện vẫn thuộc sự quản lý của UBND thị trấn C chứ không phải đất đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện *đúng, đầy đủ* quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

* Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

* Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất đang tranh chấp: Ông Lưu Đình Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ giao dịch nhượng đất của ông và ông Nguyễn Đức C, công nhận mảnh đất thuộc tiểu khu A – thị trấn C là của ông.

Việc Tòa án xác định đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử cũng như kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa hôm nay, nhận thấy *yêu cầu khởi kiện* của ông Q là có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ:

Theo lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, các chứng cứ đương sự cung cấp, Tòa án thu thập cũng như lời khai tại phiên Tòa hôm nay: Năm 1977 ông Lưu Đình Q có đi khai hoang được một mảnh nương nay thuộc Tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La. Đến năm 2001 ông Q đã viết giấy nhượng cho ông Nguyễn Đức C cùng trú tại Tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La mảnh đất trên để sản xuất gạch với giá 400.000 đồng để ông C sản xuất gạch. Sau đó ông C làm được 3, 4 lò gạch rồi không làm nữa sau đó ông C tự ý đem bán mảnh đất trên cho anh Bùi Văn M để anh M làm gạch. Đến ngày 26/6/2009 anh M không làm gạch nữa, ông Q có vào nói chuyện với anh M để lấy lại mảnh đất nhưng anh M nói ông C đã bán cho anh M rồi. Sau đó anh M về huyện M, tỉnh Sơn La sinh sống, còn ông Q trồng cây trên đất ổn định từ năm 2009 đến nay. Hiện giờ ông muốn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nhưng do là đất đang trong thời gian tranh chấp nên chưa được cấp do vậy ông viết đơn đến Tòa án nhân dân huyện Yên Châu giải quyết các vấn đề trên.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Q với ông C, về mặt hình thức không đảm bảo theo quy định tại 707 Bộ luật dân sự năm 1995 “hợp đồng chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản”. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.”, tại giấy chuyển nhượng đất mà bị đơn cung cấp ngày 08/10/2000, hai bên chuyển nhượng đất cho nhau bằng hình thức văn bản, có người chứng kiến là ông Phạm Thanh Đ, hợp đồng trên không được công chứng, chứng thực, không được đăng ký tại cấp có thẩm quyền.

Xét về nội dung: Mảnh đất của ông Lưu Đình Q khi viết giấy chuyển nhượng đất cho ông C, mảnh đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều này vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê... quyền sử dụng đất: “Có giấy chứng nhận, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

Do không tuân thủ về hình thức, nội dung nên giao dịch dân sự trên là vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 139, 146 Bộ luật dân sự năm 1995.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Căn cứ Điều 707, Điều 139, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 tuyên hợp đồng dân sự vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu cho nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Các đương sự không có gì tranh luận thêm.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

+ Về thẩm quyền: Ông Lưu Đình Q khởi kiện ông Nguyễn Đình C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Đình C có địa chỉ cư trú tại tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La, tài sản đang tranh chấp là bất động sản nằm trên địa bàn huyện Y. Do đó Tòa án nhân dân huyện Yên Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a, c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất là 800m², do đó hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 điều 26 BLTTDS.

Về việc tham gia tố tụng: Ông C và bà H là bị đơn đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và việc vắng mặt của bị đơn không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Văn M là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền toàn bộ cho ông Vũ Văn T tham gia tố tụng trước khi xét xử là đúng theo quy định của pháp luật, cần được chấp nhận theo điều 138 BLDS 2015, tại phiên tòa ông M có đơn xin xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 và khoản 3 điều 228 BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt

Về nội dung tranh chấp:

+ Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo kết quả đo thực tế là 800m², bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là của nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn từ năm 2000, đến 2002 bị đơn chuyển nhượng lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rồi, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

+ Xét thấy nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất của Nguyên đơn. Việc nguyên đơn Lưu Đình Q khai rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất có điều kiện cho bị đơn là có căn cứ, bởi thửa đất của ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 30 Luật đất đai 1993 là Luật có hiệu lực tại thời điểm năm 2000, vì vậy việc ông Q chuyển nhượng đất cho anh C sử dụng để làm gạch đến khi hết đất phải trả lại, được hiểu là anh C chỉ được sử dụng đất theo điều kiện nhất định nên anh C không được chuyển nhượng đất cho người khác.

+ Bị đơn phản bác yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận trả lại đất cho nguyên đơn, bị đơn không cung cấp chứng cứ gì chứng minh cho việc quyền sử dụng hợp pháp ngoài bản photocopy giấy chuyển nhượng đất nung trồng trọt đề ngày 08/10/2000 nên không đủ căn cứ để xác định đây là chứng cứ hợp pháp theo quy định tại khoản 1 điều 95 BLTTDS năm 2015. Do đó ông C phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được quyền lợi của mình.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Không nhất trí yêu cầu của ông Q về việc trả lại đất nêu trên với lý do ông C đã bán đứt cho ông diện tích đất đó rồi.

Trong quá trình sử dụng đất của ông Q, ông C đã tự ý chuyển diện tích đất này cho ông Bùi Văn M, việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay đề ngày 10/3/2001, trong giấy thỏa thuận này không nói rõ thửa đất ông C chuyển nhượng cho ông M ở đâu? diện tích là bao nhiêu, có chứng thực của chính quyền địa phương hay không? Tại thời điểm chuyển nhượng này thửa đất đang tranh chấp này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn C và Bùi Văn M là hợp đồng vô hiệu. Do ông M không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ

không giải quyết trong vụ án này. Nếu ông M có yêu cầu khác thì hội đồng xét xử tách ra thành vụ kiện khác.

Các nhân chứng cho rằng nguồn gốc lô đất tại HTX 1/5 mà ông Q đang trồng cây téch trên đất và đang sử dụng là của gia đình ông khai phá từ năm 1977 là đúng thực tế, còn việc chuyển nhượng giữa ông Q với ông C và từ ông C với ông M như thế nào thì không ai được chứng kiến, cho đến năm 2009 thì thấy có tranh chấp các hộ với nhau.

Qua biên bản xác minh của UBND thị trấn C cho thấy lô đất mà các hộ đang tranh chấp từ năm 2009 cho đến nay vẫn chưa tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ nào, diện tích đất vẫn thuộc quyền quản lý của thị trấn. Hiện nay ông Q đang trồng và chăm sóc 40 cây téch, trên đất có 1 nhà tạm hai gian cột gỗ lợp ngói (không có vách thưng).

Việc ông Q khai hoang đất từ năm 1977 và sử dụng đất từ năm 2009 cho đến nay, có hộ khẩu thường trú tại Tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y. Đã trồng cây lâu năm và làm nhà tạm trên đất đó.

Căn cứ theo Luật Đất đai năm 2013 thì ông Lưu Đình Q có đủ điều kiện được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với lô đất mà ông Q đang sử dụng theo khoản 1 Điều 95 Nghị định số 43 ngày 15/5/2013 của Chính phủ về việc hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai năm 2013.

Trên thực tế, từ năm 2009 ông Bùi Văn M đã không khai thác màu trên đất nữa, gia đình ông đã chuyển về huyện M, tỉnh Sơn La sinh sống và gia đình ông Lưu Đình Q đã trồng, chăm sóc 40 cây téch trên diện tích đất tranh chấp cho đến nay là 08 năm. Do các bên có tranh chấp nên khi ông Q làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chuyên môn không có quyền cấp chứng nhận. Vì vậy diện tích đất 800m² do ông Q khai phá từ năm 1977 cho đến nay chưa được cấp quyền.

Căn cứ, vào các chứng cứ, lời trình bày bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn ông Lưu Đình Q, bị đơn ông Nguyễn Đức C, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, căn cứ vào ý kiến của UBND thị trấn C, người làm chứng, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ý kiến của Kiểm sát viên thì thấy ông C tự ý chuyển nhượng đất cho ông M khi chưa được sự đồng ý của ông Q (chủ của nguồn gốc đất), giấy chuyển nhượng không có xác nhận, chứng thực của UBND thị trấn hoặc công chứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trái với quy định của pháp luật về chủ thể và hình thức giao dịch. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải có chứng nhận công chứng, phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo khoản 3 điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, trong trường hợp này giao dịch chuyển nhượng đất các bên chỉ xác lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên vi phạm về mặt hình thức và nội dung.

Từ những phân tích nêu trên đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra những căn cứ pháp lý (giấy viết tay) để bảo vệ quyền lợi cho bản thân là không có căn cứ.

HĐXX xét thấy việc ông Lưu Đình Q khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất chiều dài 32m, chiều sâu của thửa đất 25m ở khu HTX 1/5 là đất thuộc quyền sử dụng của ông là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đình Q cả về nội dung và hình thức. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08 tháng 10 năm 2000 giữa ông Q và ông C, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông M vào ngày 10 tháng 3 năm 2001 vô hiệu. Căn cứ theo Luật đất đai năm 2013 thì Ông Q có đủ điều kiện được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định, được quy định tại điểm a khoản 1 điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cần công nhận cho ông Lưu Đình Q được tiếp tục sử dụng lô đất 800m² tại khu HTX 1/5 theo quy hoạch của Nhà nước, có tứ cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất ông Phạm Thành Đ 25m, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn M 25m, phía Bắc giáp đường dân sinh 32m, phía Nam giáp đất ông Phạm Thành Đ 32m.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Q và ông C: Tại giấy giấy chuyển nhượng đất năm 2000 có thỏa thuận ông C trả cho ông Q số tiền 400.000đ, tương đương với 2000 viên gạch thời điểm bấy giờ. Căn cứ Điều 129 BLDS quy định về hợp đồng vô hiệu thì các bên đương sự đều vi phạm hợp đồng, do vậy các bên giao trả lại cho nhau những gì ban đầu đã giao cho nhau. Ông M và ông C phải trả đất cho ông Q diện tích đất 800m² ở khu vực tiểu khu A, thị trấn C, huyện Y, tỉnh Sơn La mà ông Q đã khai phá, sử dụng từ năm 1977. Cụ thể các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Phạm Thành Đ 25m.
- Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn M 25m.
- Phía Nam giáp đất ông Phạm Thành Đ 32m.
- Phía Bắc giáp đường dân sinh 32m.

Buộc ông Q phải trả lại cho ông C số tiền 400.000đ. Còn hậu quả giao dịch vô hiệu giữa ông C và ông M, do ông M không có yêu cầu độc lập, mặc dù đã được giải thích, vì vậy không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu ông M yêu cầu thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

Trong quá trình khởi kiện, nguyên đơn ông Lưu Đình Q có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ viết trên giấy chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông C. Lý do ông đưa ra rằng đây không phải tờ giấy thỏa thuận giữa hai người đã lập với nhau vào năm 2000. Sau khi nhận được đơn yêu cầu giám định, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ gửi giám định, đã ra quyết định yêu cầu bị đơn Nguyễn Đức C cung cấp chứng cứ (tờ giấy thỏa thuận gốc) để trưng cầu, quá trình yêu cầu ông C không xuất trình được chứng cứ gốc với lý do giấy tờ này đã nộp tại cơ quan Công an huyện Y từ năm 2010 rồi nên không cung cấp. Qua xác minh tại cơ quan Công an huyện Y, tỉnh Sơn La cho thấy không có biên bản thỏa thuận viết tay gốc nào

của các đương sự nên không có cơ sở cho rằng tài liệu này còn lưu giữ tại cơ quan Công an huyện Y. Vì vậy Tòa án đã chuyển toàn bộ thủ tục đề nghị trưng cầu về Viện khoa học hình sự Bộ Công an, tài liệu chuyển đi gồm: Đơn yêu cầu giám định; bản sao giấy chuyển nhượng; các giấy tờ có mẫu chữ ký, viết qua từng giai đoạn của ông Lưu Đình Q. Quá trình giám định, Viện khoa học hình sự Bộ Công an trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Yên Châu rằng: Các tài liệu mà Tòa trưng cầu giám định là bản photocopy, căn cứ Điều 11 Luật giám định tư pháp số 13/2012/QH13 và thông báo số 624/C54- P5 ngày 30/5/2016 của Viện khoa học hình sự về việc giám định các tài liệu là bản sao, nên không đủ dữ liệu để giám định và hoàn trả lại toàn bộ mẫu trưng cầu. Do vậy, không đủ căn cứ để giám định (lý do ông C) không cung cấp bản thỏa thuận gốc cho Tòa án.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đình Q được chấp nhận, nên ông Nguyễn Đức C phải chịu toàn bộ án phí dân sự phần không giá ngạch về hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ông Lưu Đình Q phải nộp tiền án phí giao dịch dân sự vô hiệu không giá ngạch là 200.000đ. Tuyên trả lại cho ông Q số tiền 1.050.000đ sau khi đã trừ tiền án phí phải nộp theo BL số AA/2010/003322 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Châu ngày 05/12/2017.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117; Điều 122; Điều 129; khoản 1 Điều 131 BLDS; Điều 4, 5, 26, khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 95; Điều 147; Điều 189; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43 của Chính Phủ; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận về hình thức đơn và nội dung khởi kiện của ông Lưu Đình Q về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/10/2000 và giấy chuyển nhượng lập ngày 10/3/2001 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Tạm giao cho gia đình ông Lưu Đình Q và bà D được tiếp tục sử dụng lô đất theo quy hoạch của Nhà nước là 800m² tại khu 1/5 có tứ cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Phạm Thành Đ 25m.
- Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn M 25m.
- Phía Nam giáp đất ông Phạm Thành Đ 32m.
- Phía Bắc giáp đường dân sinh 32m.

(Kích thước và vị trí thửa đất được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2017).

Ông Lưu Đình Q và bà D được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông Lưu Đình Q phải trả lại cho ông Nguyễn Đức C số tiền 400.000đ.

Tách hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông Nguyễn Đức C và ông Bùi Văn M thành vụ kiện dân sự khác, nếu có yêu cầu.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đức C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng chẵn).

Ông Lưu Đình Q phải nộp tiền án phí giao dịch vô hiệu là 200.000đ và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Châu sau khi đã trừ đi tiền án phí là 1.050.000đ theo số biên lai số AA/2010/003322 ngày 05/12/2016.

Án xử công khai, tuyên án có mặt các nguyên đơn, đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND nơi cư trú hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TA tỉnh;
- VKS(2 cấp);
- THADS huyện;
- UBNDTT YC;
- Các Đ/S;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thanh Hương