

Bản án số: 21/2019/DS-ST

Ngày 17 - 7 - 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thân Trọng Khôi

Các hội thẩm nhân dân: Ông: Ngô Thanh Xuân

Ông: Phạm Đình Thìn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Mạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2019/QĐXXST-DS ngày 01/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2019/QĐST-DS ngày 28/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2019/QĐST-DS ngày 24/5/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2019/QĐST-DS ngày 24/6/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh ngày 02/02/1959 (có mặt)

Nơi cư trú: Số 296 đường H, phố V, thị trấn V, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn B – Văn phòng luật sư P, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- Bị đơn: Chị Vũ Bích T, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Phố H, phường Đ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hiện cư trú: Thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1974 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn T, xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

3. Ông Đặng Đình Đ, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. UBND xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do ông Hà Đức N – Cán bộ địa chính xã H đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

5. UBND xã Y, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Văn H – Cán bộ địa chính xã Y đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

6. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Thị N – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Lạng Giang đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q trình bày: Ngày 02/12/2014 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T 3 thửa đất gồm:

- Thửa thứ nhất: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, thửa số 02, tờ bản đồ (trích đo), diện tích 1.677,1m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 565569, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00757 ngày 03/9/2014 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q.

- Thửa thứ hai: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2047, thửa số 49, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.069m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 823565, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00612 ngày 10/10/2013 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q.

- Thửa thứ ba: Đất trồng rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2047, thửa số 52, tờ bản đồ số 14, diện tích 550m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BR 392750, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00637 ngày 27/11/2013 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q.

Tổng số ông chuyển nhượng cho chị T 3 thửa, tổng diện tích là 3.296,1m² trị giá 700.000.000đ. Ngoài ra ông không chuyển nhượng cho chị T bất kỳ tài sản nào khác. Do bận công việc ông chưa bàn giao cụ thể đất vì trên đất còn có các tài sản khác, như tường bao, nhà xưởng, nhà ở cấp bốn, nhà bảo vệ, bếp và phần đất thừa ông chưa bán cho chị T, nhân cơ hội ông đi vắng chị T đã xây nhà xưởng trên phần đất thừa. Ông đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và chị T ký ngày 02/12/2014, được chủ tịch UBND xã H chứng thực là hợp đồng vô hiệu, do có sự gian dối không thể hiện ý trí của ông và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu chị T phải trả lại cho ông phần đất thừa chưa chuyển nhượng diện tích 1.132m² trị giá khoảng 250.000.000đ, yêu cầu chị T phải thanh toán giá trị toàn bộ tài sản ông đã xây dựng trên đất chưa chuyển nhượng trị giá khoảng 500.000.000đ. Tổng trị giá khoảng 750.000.000đ.

Tại đơn xin thay đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2018 và những lời khai tiếp theo ông Q trình bày: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT: 00030/26 ngày 10/10/2015 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp cho công ty TNHH một thành viên Đ do chị T làm giám đốc. Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH00883 ngày 06/02/2015 của chủ tịch UBND huyện Lạng Giang đã cấp cho bà Vũ Bích T.

* **Bị đơn:** Chị Vũ Bích T, mặc dù đã được Toà án tổng đạt thông báo thụ lý và giao các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng chị T vẫn không phối kết hợp để làm việc.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- *Anh Nguyễn Văn D trình bày:* Gia đình anh được địa phương đo đạc và giao đất đồi rừng khoảng năm 1997-1999, khi giao có giấy tờ giao, nhưng hiện tại anh đã nộp hết giấy tờ cho UBND xã Y để cấp sổ bìa đỏ, hiện UBND xã Y chưa giao sổ bìa đỏ cho gia đình anh. Tháng 12/2013 anh Q có đặt vấn đề với anh là anh cắt cho anh Q một phần đất đồi rừng này để anh Q làm được vuông vắn đất, anh có đồng ý viết tay cho anh Q một tờ giấy với nội dung anh chuyển nhượng đất lâm nghiệp cho anh Q khoảng 180m² với giá thỏa thuận, nhưng thực tế anh không bán đất, anh Q có đưa cho gia đình anh khoảng 10.000.000đ tiền cây vải và cây bạch đàn trên đất. Sau đó anh Q có mức đất san bằng với thửa đất nhà anh Q và xây tường. Hiện tại anh chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh Q theo quy định của pháp luật, vì anh không bán đất.

- *Anh Nguyễn Văn G trình bày:* Nguồn gốc khu đất rừng này là do bố mẹ anh khai hoang trồng sắn, vải thiều và bạch đàn từ năm 1984, khi nhà nước có chính sách giao đất đồi rừng thì bố mẹ anh chia cho 2 anh em (G + D) mỗi người một mảnh, hiện tại gia đình anh vẫn quản lý sử dụng còn giấy tờ đất gia đình anh vẫn chưa nhận được. Khoảng tháng 12/2013 anh Q hỏi xin anh một phần đất, anh đồng ý bằng miệng để cho đất anh Q vuông vắn đất. Anh Q hỏi bao nhiêu tiền, anh bảo anh Q đưa cho bà (mẹ đẻ anh là Lê Thị S) bao nhiêu thì đưa, để bà mua dầu vò ăn, còn anh không bán đất, không biết anh Q đưa cho mẹ anh bao nhiêu tiền. Sau đó anh Q san ủi đất và đề nghị anh ghi giấy tờ chuyển nhượng, anh có viết cho anh Q một tờ giấy về việc chuyển nhượng cho anh Q diện tích khoảng 170m², thực tế đất đồi rừng này gia đình anh chưa được cấp bất kỳ giấy tờ gì, hiện tại anh chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh Q theo quy định của pháp luật, vì anh không bán đất.

- *Ông Đặng Đình D trình bày:* Năm 1990 thực hiện chủ chương giao đất giao rừng phủ xanh đất trống đồi trọc, ông có sử dụng mảnh đất hoang hóa giáp danh với xã Y để trồng cây keo diện tích khoảng trên 1.000m². Năm 2013 cây keo đến thời kỳ khai thác ông có bán lại cho anh Nguyễn Ngọc Q toàn bộ số cây keo trên diện tích hoang hóa với số tiền là 19.000.000đ, khi mua bán thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì. Cuối năm 2015, ông nghe nói anh Q có đơn trình bày là có mua cả đất và cây của ông. Ông thấy anh Q trình bày như vậy là không đúng sự thật, vì đất trồng keo bán cho anh Q không phải là đất bìa đỏ của gia đình ông, mà đất đó là đất của nhà nước không ai có quyền bán, ông chỉ bán cây keo trên đất.

- *UBND huyện Lạng Giang trình bày:* Tại công văn số 1552/CV-TNMT ngày 28/9/2018 xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà T đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký biến động chủ sử dụng đất vào sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 341 496 của bà Vũ Bích T được cấp diện tích là 3.296m² và trên trang III. Sơ đồ thửa đất cũng thể hiện hình thể, diện tích trùng khớp với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 3.296m². Việc UBND huyện Lạng

Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Bích T là thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Thực tế việc sử dụng đất của Công ty TNHH một thành viên Đ do bà Vũ Bích T làm giám đốc đại diện sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng, theo khuôn viên đã xây dựng không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề, nên đề nghị giữ nguyên diện tích theo đo đạc hiện trạng. Đề nghị Công ty TNHH một thành viên Đ sau khi giải quyết xong việc tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q sẽ đến UBND huyện Lạng Giang để được hướng dẫn trình tự, thủ tục thuê đất phần diện tích chênh lệch.

- *UBND xã H trình bày:* Tại công văn số 301/UBND-ĐCXĐ ngày 22/10/2018 xác định: Sau khi hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tự nguyện ký vào hợp đồng giao dịch được UBND xã H chứng thực nội dung và chữ ký thì hợp đồng có hiệu lực. Trong hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có tài sản gắn liền với đất. Lý do thừa đất là do sai số đo đạc và một phần đất hộ bà T tự ý lấn chiếm đất thuộc địa giới hành chính xã Y. Đối với diện tích đất thừa sau khi giải quyết xong tranh chấp UBND xã sẽ đề nghị UBND tỉnh tiến hành đo đạc lại thửa đất của Doanh nghiệp và đề xuất việc chuyển mục đích sử dụng đất sang cho thuê đất sản xuất kinh doanh.

- *UBND xã Y trình bày:* Tại công văn số 64/UBND ngày 24/10/2018 xác định; UBND xã Y không thực hiện việc chứng thực hợp đồng giao dịch, do vậy UBND xã Y đề nghị Tòa án liên hệ với cơ quan chứng thực hợp đồng giao dịch. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang liên hệ với UBND huyện Lạng Giang là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để được biết trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đề nghị liên hệ với UBND xã H để cung cấp hồ sơ ký giáp danh, với chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Vũ Bích T.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q đều có mặt và trình bày thêm: Đề nghị hủy ba hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu trên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT: 00030/26 ngày 10/10/2015 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp cho công ty TNHH một thành viên Đ do chị T làm giám đốc; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00883 ngày 06/02/2015 của chủ tịch UBND huyện Lạng Giang đã cấp cho bà Vũ Bích T; yêu cầu chị T phải trả lại anh Q phần đất thừa và tài sản chưa chuyển nhượng trên đất, anh Q sẽ trả lại chị T 700.000.000đ. Chị T, anh G, anh D, ông Đ, UBND huyện Lạng Giang, UBND xã H, UBND xã Y đều vắng mặt.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, các đương sự trong suốt quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt bị đơn chị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh G, anh D, ông Đ, UBND huyện Lạng Giang, UBND xã H, UBND xã Y, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai. Hướng đề xuất: Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2018 đối với yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT: 00030/26

ngày 10/10/2015 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp cho công ty TNHH một thành viên Đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00883 ngày 06/02/2015 của chủ tịch UBND huyện Lạng Giang đã cấp cho bà Vũ Bích T, để ông Q khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền; ông Q phải chịu tiền chi phí định giá tài sản, miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, hoàn trả ông Q tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu hủy sổ bìa đỏ. Ngoài ra còn đề nghị tuyên quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện ban đầu và các tài liệu có trong hồ sơ thì ông Nguyễn Ngọc Q khởi kiện chị Vũ Bích T, đề nghị Tòa án tuyên bố ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và chị T ký ngày 02/12/2014, được chủ tịch UBND xã H, huyện Lạng Giang chứng thực ngày 04/12/2014 là hợp đồng vô hiệu, do có sự gian dối không thể hiện ý trí của ông Q và yêu cầu chị T phải trả lại cho ông Q phần đất thừa chưa chuyển nhượng trị giá khoảng 250.000.000đ, yêu cầu chị T phải thanh toán giá trị toàn bộ tài sản ông Q đã xây dựng trên đất chưa chuyển nhượng tổng trị giá khoảng 500.000.000đ. Như vậy đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; phạm vi khởi kiện là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt. Bị đơn chị T vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh G, anh D, ông Đ, UBND huyện Lạng Giang, UBND xã H, UBND xã Y đều vắng mặt, mặc dù đã được thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai. Nên HĐXX căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 02/12/2014 chị Vũ Bích T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Q ba thửa đất gồm:

- Thửa thứ nhất: Đất trồng rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2047, thửa số 52, tờ bản đồ số 14, diện tích 550m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BR 392750, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00637 ngày 27/11/2013 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q.

- Thửa thứ hai: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2047, thửa số 49, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.069m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 823565, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00612 ngày 10/10/2013 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q.

- Thửa thứ ba: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, thửa số 02, tờ bản đồ (trích đo), diện tích 1.677,1m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang,

được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 565569, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00757 ngày 03/9/2014 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q.

Các hợp đồng đều được UBND xã H, huyện Lạng Giang chứng thực ngày 04/12/2014. Trong cả ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Q nêu trên đều không thể hiện ông Q có nhà ở, cây cối lâm lộc và các công trình trên đất. Tại Điều 3 của các hợp đồng đều xác định bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm lập hợp đồng này. Như vậy hợp đồng đã được thiết lập, chuyển giao đúng thỏa thuận, ông Q đã bàn giao thửa đất và giấy tờ để chị T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình điều tra và tại phiên tòa hôm nay ông Q đều khẳng định ông có ba thửa đất rừng sản xuất có tổng diện tích như trên ($3.296,1m^2$) là đúng, ông đã chuyển nhượng cho chị Thủy ba thửa đất với tổng diện tích là $3.296,1m^2$ là đúng. Hiện ông không còn thửa, hay còn thiếu một mét vuông đất nào theo ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ba hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, các bên tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng. Như vậy cần xác định ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều được xác lập trên cơ sở tự nguyện.

Sau khi nhận chuyển nhượng chị T đã làm thủ tục đăng ký đất đai và hợp ba thửa đất trên thành một thửa. Ngày 06/02/2015 UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BX 341496 số vào sổ cấp GCN CH00883, mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Vũ Bích T đối với thửa đất trích đo 01, tờ bản đồ trích đo 00, diện tích $3.296,1m^2$, địa chỉ thửa đất: Thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, không công nhận có nhà ở, cây cối lâm lộc và các công trình khác trên đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháng 4/2015 chị Thủy đã tự ý san gạt và xây dựng nhà xưởng trên diện tích $3.296,1m^2$, đây được coi là hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; vi phạm điểm a khoản 2 Điều 7 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ. Tại Quyết định số 3203/QĐ-XPVPHC ngày 13/5/2015 của Chủ tịch UBND huyện Lạng Giang đã xử phạt hành chính đối với chị T là 15.000.000đ về hành vi này; biện pháp khắc phục hậu quả, yêu cầu chị Thủy hoàn chỉnh các thủ tục về hồ sơ thuê đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông Q với chị T và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND huyện Lạng Giang cho chị T như trên là hoàn toàn tuân thủ đúng trình tự thủ tục luật định.

Mặt khác phía anh G, anh D, ông Đ đều xác định, anh G, anh D, ông Đ không bán bất kỳ một mét vuông đất nào ở khu vực này cho ông Q, phía ông Q cũng thừa nhận ở khu vực này ông chỉ được nhà nước cấp quyền sử dụng cho ông ba thửa đất tổng diện tích là $3.296,1m^2$ và ông đã chuyển nhượng hết cho chị T.

Tại công văn số 1915/VPĐKĐĐ ngày 27/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang xác định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông

Nguyễn Ngọc Q với bà Vũ Bích T đã có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 341496 của bà Vũ Bích T được cấp là 3.296,1m² và trên trang III. Sơ đồ thửa đất cũng thể hiện diện tích trùng với diện tích được cấp giấy là 3.296,1m². Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Bích T, UBND huyện Lạng Giang đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Tại công văn số 1552/CV-TNMT ngày 28/9/2018 của UBND huyện Lạng Giang xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà T đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký biến động chủ sử dụng đất vào sổ địa chính, sổ đăng ký biến động đất đai. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 341496 của bà Vũ Bích T được cấp diện tích là 3.296,1m² và trên trang III. Sơ đồ thửa đất cũng thể hiện hình thể, diện tích trùng khớp với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 3.296,1m². Việc UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Bích T là thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Thực tế việc sử dụng đất của Công ty TNHH một thành viên Đ do bà Vũ Bích T làm giám đốc đại diện sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng, theo khuôn viên đã xây dựng không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề, nên đề nghị giữ nguyên diện tích theo đo đạc hiện trạng. Đề nghị Công ty TNHH một thành viên Đ sau khi giải quyết xong việc tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q sẽ đến UBND huyện Lạng Giang để được hướng dẫn trình tự, thủ tục thuê đất phần diện tích chênh lệch.

Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với chị T nêu trên đã có hiệu lực pháp luật; không có căn cứ xác định ba Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu. Do vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q đề nghị hủy hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Đối với yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện thụ lý ngày 24/9/2018 của ông Nguyễn Ngọc Q: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT: 00030/26 ngày 10/10/2015 do UBND tỉnh Bắc Giang cấp cho công ty TNHH một thành viên Đ do chị T làm giám đốc; Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00883 ngày 06/02/2015 của chủ tịch UBND huyện Lạng Giang đã cấp cho bà Vũ Bích T. Đây là yêu cầu khởi kiện vượt quá thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang. Do vậy cần đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện này của ông Q; đề ông Q làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về chi phí định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án ông Q đã nộp 3.000.000đ để chi phí cho việc định giá tài sản, hội đồng định giá tài sản UBND huyện đã chi phí hết, vì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên ông Q phải chịu toàn bộ tiền chi phí định giá tài sản này, hội đồng định giá tài sản UBND huyện đã thanh toán xong với ông Q.

[6] Về án phí: Vì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, lẽ ra ông Q phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nhưng do ông Q là người cao tuổi. Nên cần áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q được trả lại đơn khởi kiện thì ông Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Q toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ghi nhận ông Q đã nộp

19.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2015/0001707 ngày 06 tháng 4 năm 2016 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0006750 ngày 24 tháng 9 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

* Áp dụng: Điều 26; 35; 147; 165; 217; 218; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 179; 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Ngọc Q đối với chị Vũ Bích T. (Cụ thể là yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng đối với ba hợp đồng đều được thiết lập ngày 02/12/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q và bên nhận chuyển nhượng là chị Vũ Bích T, đều được UBND xã H, huyện Lạng Giang chứng thực ngày 04/12/2014 đối với 3 thửa đất gồm: Thửa số 52, tờ bản đồ số 14, diện tích 550m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BR 392750, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00637 ngày 27/11/2013 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q. Thửa số 49, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.069m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 823565, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00612 ngày 10/10/2013 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q. Thửa số 02, tờ bản đồ (trích đo), diện tích 1.677,1m², tại thôn 12, xã H, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU 565569, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00757 ngày 03/9/2014 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc Q).

2/ Đình chỉ trả lại đơn bổ sung đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q ghi ngày 21/9/2019, được thụ lý bổ sung ngày 24/9/2018 và các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn.

3/ Về chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản, ông Q đã thanh toán xong với hội đồng định giá tài sản UBND huyện Lạng Giang.

4/ Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q. Hoàn trả ông Q 19.000.000đ ông Q đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2015/0001707 ngày 06 tháng 4 năm 2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang. Hoàn trả ông Q 300.000đ tiền ông Q đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0006750 ngày 24 tháng 9 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Báo cho đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang.
- VKSND huyện Lạng Giang
- Chi cục THA huyện Lạng Giang
- Các đương sự
- Lưu

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

(đã ký)
Thân Trọng Khôi