

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG NINH
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 4 - 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG NINH, TỈNH QUẢNG BÌNH.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Văn Châu,

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Xuân Ninh;
- Ông Văn Anh Trình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bích, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Duy Triều, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 35/2022/TLST- DS ngày 10 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2023/QĐST-DS ngày 02/3/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 29/2023/QĐST-DS ngày 29/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần Văn H: Ông Bùi Công T - Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: 64 D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Q, có mặt.

Bị đơn: Bà Ngô Thị Kim T; trú tại: Thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Q, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1964, bà Dương Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H: Bà Dương Thị L; trú tại: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Q, có mặt.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Q.

3. Bà Trần Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T, bà Trần Thị L: Ông Bùi Công T - Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: 64 D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Q, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn trình bày, bản tự khai và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án nguyên đơn anh Trần Văn H trình bày:

Năm 1994, gia đình anh được Nhà nước chia đất sản xuất nông nghiệp để trồng lúa theo Nghị định 64/CP gồm có 07 khẩu, có bố mẹ và 05 anh em. Năm 2009, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AE 890375, tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24, diện tích 282,2m², mang tên chủ hộ Trần Văn Hanh, vị trí tại Đồng C, xã G. Anh đi làm ăn xa; ở nhà ông Trần Văn H cho bà Ngô Thị Kim T thuê diện tích đất trên, do không hiểu biết pháp luật nên ngày 18 tháng 11 năm 2009 ông H, bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Ngô Thị Kim T. Đến cuối năm 2014, anh em muốn được sản xuất tại thửa đất Đồng Cống Tiêu thì được biết đất đó bà Thịnh đang sử dụng, Bố/mẹ anh đã chuyển nhượng cho bà T. Theo anh, đất đã cấp cho cả hộ gia đình thì phải được sự đồng ý của tất cả các thành viên, Bố/mẹ anh mới được quyền chuyển nhượng. Anh đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông/bà Trần Văn H, Dương Thị và Ngô Thị Kim T là vô hiệu, hoàn trả nguyên trạng đất nông nghiệp và bồi thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 282,2m² tổng số tiền là 15.000.000 đồng cho các thành viên trong hộ gia đình; gia đình ông H, bà L phải hoàn trả lại số tiền 4.320.000 đồng cho bà Ngô Thị Kim T.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Ngô Thị Kim T trình bày:

Ngày 18/11/2009, bà Ngô Thị Kim T và ông Trần Văn H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 282,2m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24, tại Đồng C, xã G, huyện Q, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Quảng Ninh cấp ngày 07/6/2009 mang tên Trần Văn H; hợp đồng trên đã được UBND xã G chứng thực. Bà (Ngô Thị Kim T) đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho Ông/bà Trần Văn H, Dương Thị L bằng tiền mặt theo thỏa thuận ngay khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng, bà T có trách nhiệm thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H đã cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho bà T để làm thủ tục.

Đến ngày 26/4/2010, bà Ngô Thị Kim T đã được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 052281, số vào sổ cấp GCNCH 00023. Từ đó đến nay, bà T đã sử dụng ổn định liên tục và công khai quyền sử dụng đất trên. Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và đã được UBND xã G chứng thực là hợp pháp. Do vậy, bà Thịnh mới đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận này là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Sau khi chuyển nhượng, bà T đã làm trang trại, anh Trần Văn H là người ở chung trong nhà với ông H bà L biết được việc này, do đó anh phải có trách nhiệm thông báo cho các thành viên còn lại biết; bà T làm trang trại, gần nhà anh H và các thành viên trong gia đình không cản trở, đương nhiên thừa nhận việc

chuyển nhượng; mặt khác theo quy định của pháp luật, thời hiệu khởi kiện là 3 năm kể từ ngày biết được quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, bà T nhận chuyển nhượng từ năm 2009 đến nay, do đó anh H khởi kiện đã hết thời hiệu.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn ông Bùi Công T: Năm 1994, thực hiện Nghị định 164/1994/NĐ-CP, gia đình ông Trần Văn H được Nhà nước chia đất sản xuất nông nghiệp để trồng lúa tại Đồng C, diện tích 282,2m² gồm có 07 khẩu có ông Trần Văn H, bà Dương Thị L, Trần Văn C, chị Lê Thị L, anh Trần Văn H, bà Trần Thị L và bà Trần Thị T. Đến năm 2006, được UBND huyện Q cấp Giấy quyền sử dụng đất cho hộ gia đình mang tên chủ hộ Trần Văn H. Do điều kiện sản xuất nông nghiệp khó khăn, hạn hán kéo dài, anh em phải đi làm ăn xa. Ở nhà, ông H là chủ hộ, do hiểu biết pháp luật hạn chế đã không hỏi ý kiến các thành viên trong hộ gia đình, đơn phương đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng 282,2m² đất trồng lúa của hộ gia đình cho bà Ngô Thị Kim T vào ngày 18/11/2009. Theo quy định tại Luật đất đai, đất cấp cho hộ gia đình phải được tất cả các thành viên trong hộ nhất trí mới được phép chuyển nhượng. Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông/bà Trần Văn H, Dương Thị L và bà Ngô Thị Kim T là vô hiệu; buộc bà Ngô Thị Kim T trả lại nguyên trạng đất nông nghiệp cho hộ Trần Văn H; Hộ gia đình ông H, bà L hoàn trả số tiền 4.320.000 đồng nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Kim T trái pháp luật đất đai; bồi thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 282,2m² tổng số tiền là 15.000.000 đồng cho các thành viên trong hộ gia đình ông H, bà L.

Những người làm chứng:

1. Ông Phan Tiến T, Trưởng thôn P, xã G, huyện Q trình bày: Ông Thành được bầu làm trưởng thôn năm 2003 đến nay. Qua hồ sơ địa chính quản lý phân ruộng đất theo nghị định 64/NĐ-CP còn lưu giữ thì hộ ông Trần Văn H ở thôn Phú Lộc có 07 nhân khẩu. Đồng C, xã G cấp của hộ ông Hanh 282,2m² là không dòn điền đổi thửa, giữ nguyên hiện trạng.

2. Ông Phạm Đình T, Bí thư chi bộ thôn P: Ông làm trưởng thôn từ năm 1998 đến năm 2007, từ năm 2007 đến nay làm Bí thư chi bộ thôn. Năm 2003, có chủ trương dòn điền đổi thửa các xứ đồng C, Su C, T. Riêng ruộng gia cát ở đồng C ổn định. Năm 2015, dòn điền đổi thửa đợt 2 thì đồng C vẫn giữ nguyên, các hộ sử dụng ổn định. Đối với hộ ông H, diện tích được chia ruộng theo nghị định 64/NĐ-CP là 07 khẩu. Quá trình dòn điền đổi thửa, số khẩu vẫn giữ ổn định, không thêm không bớt. Ông không biết việc chuyển nhượng đất của ông H, bà L và bà T cho đến khi được UBND xã mời hòa giải.

Theo yêu cầu của phía nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất có tranh chấp và thành lập Hội đồng định giá tài sản trên đất tranh chấp, kết quả như sau: Thửa đất số 76 tờ bản đồ 24 xã G, huyện Q: Phía Đông giáp quốc lộ 1A có kích thước 4,2m; phía Nam giáp thửa đất số 75 có kích thước 64,43m; Phía Tây giáp thửa đất số 91 có kích thước 4,66m; Phía Bắc giáp thửa đất số 77 có kích thước 66,25m. Tổng diện tích: 522,5m²; trên thửa đất đào ao cấp 1, cấp 5, sâu dưới 1,5m.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông/bà Trần Văn H, Dương Thị L và bà Ngô Thị Kim T được lập ngày 17/11/2009 vô hiệu; trả lại nguyên trạng diện tích đất nông nghiệp và bồi thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 282,2m² tổng số tiền là 15.000.000 đồng cho các thành viên trong hộ gia đình; gia đình ông H, bà L phải hoàn trả lại số tiền 4.320.000 đồng cho bà Ngô Thị Kim T.

Bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh theo quy định tại Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký: Sau khi thụ lý, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ nhiệm vụ và quyền hạn quy định tại các điều 51, 209, 210 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng: Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các văn bản cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 71 và Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng quy định tại các điều từ 213 đến điều 233 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các điều 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tố tụng: Đây là quan hệ tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các đương sự đều có nơi cư trú, tài sản tranh chấp tại xã G, huyện Q, căn cứ vào quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ chức hoà giải nhiều lần nhằm tạo điều kiện cho các đương sự tự thỏa thuận với nhau để đi đến thống nhất giải quyết vụ án, song không có kết quả, vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[3] Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 18 tháng 11 năm 2009, Ủy ban nhân dân xã G đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông/bà Trần Văn H, sinh năm 1964, Dương Thị L, sinh năm 1964 và bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1972, đều có địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Q với nội dung: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên A là bà: Ông/bà Trần Văn H, sinh năm 1964, Dương Thị L, sinh năm 1964 và bên B là bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1972 các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Tại thời điểm chứng thực, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội”. Tại thời điểm chứng thực hai bên ký hợp đồng đều có mặt tại UBND xã G và ký trước mặt của ông Nguyễn Ngọc Do, chức vụ: Quyền Chủ tịch UBND xã. Việc chứng thực đúng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Ngày 11/6/2006 hộ ông Trần Văn H được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSD đất số AE 890375, tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24, diện tích 282,2m² đất trồng lúa tại Đồng C. Ngày 07/6/2009, Ông/bà Trần Văn H, Dương Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị Kim T với giá 4.320.000 đồng, hợp đồng được UBND xã G chứng thực; Ngày 26 tháng 4 năm 2010, UBND huyện Quảng Ninh cấp GCNQSDĐ số BB 052281 tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 xã G, huyện Q với diện tích 282,2m² đất trồng lúa cho bà Ngô Thị Kim T.

[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông/bà Trần Văn H, Dương Thị L và bà Ngô Thị Kim T với lý do thửa đất này được giao theo Nghị định 64 gồm 07 nhân khẩu: Ông H, bà L, anh C, chị L, anh H, bà L và bà nhưng ông H, bà L đã tự ý chuyển nhượng không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ, Hội đồng xét xử thấy: Tuy tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký của ông Trần Văn H và bà Dương Thị L, còn các thành viên khác trong gia đình không ký, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng bà Ngô Thị Kim T đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2009 đến nay; mặt khác thửa đất này nằm sát trên đường quốc lộ 1A, gần nhà ông H, bà L quá trình sử dụng bà T đã trồng lúa sau đó đào ao nuôi cá, xây tường rào kiên cố nhưng ông C, bà Li, anh H, bà L và bà T không có ý kiến gì. Điều đó thể hiện ông C, bà L, anh H, bà L và bà T biết việc ông H, bà L đã chuyển nhượng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh với diện tích 282,2m² cho bà Ngô Thị Kim T; do đó việc nguyên đơn trình bày năm 2019 mới biết việc chuyển nhượng này là không có cơ sở.

[5] Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông Trần Văn H trình bày năm 2009, bà T mượn đất trồng lúa canh tác với thời hạn đến năm 2014 sẽ trả lại cho ông H, bà L là không đúng thực tế, bởi lẽ ông H, bà L đang còn khỏe mạnh, đọc, nghe, viết thành thạo và thực tế ông H, bà L đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và có mặt để UBND xã Gia Ninh chứng thực hợp đồng vào ngày 18/11/2009. Mặt khác, ông H, bà L đã làm các thủ

tục kê khai biến động giảm thửa đất, giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T làm thủ tục cấp GCNQSD Đ tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 xã G, huyện Q theo đúng quy định. Do đó, việc anh H trình bày cho bà T mượn đất là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu trả lại nguyên trạng diện tích 282,2m² đất nông nghiệp và bồi thường tiền hoa lợi tổng số tiền là 15.000.000 đồng cho các thành viên trong hộ gia đình ông H bà L, ông H, bà L phải hoàn trả lại số tiền 4.320.000 đồng cho bà Ngô Thị Kim T của nguyên đơn là không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh gì thêm. Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[7] Về án phí dân sự: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 229 và Điều 260 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 697, điều 698, điều 699, điều 700, điều 701 và điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn Hạnh về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Hạnh, bà Dương Thị L và bà Ngô Thị Kim T tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 xã G, huyện Q được UBND xã Gia Ninh chứng thực ngày 18/11/2009 vô hiệu, trả lại diện tích đất nông nghiệp 282,2m² và bồi thường tiền hoa lợi tổng số tiền là 15.000.000 đồng cho các thành viên trong hộ gia đình, ông H, bà L hoàn trả lại số tiền 4.320.000 đồng cho bà Ngô Thị Kim T.

2. Về án phí: Anh Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số: 31AA/2021/0003906 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/4/2023).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Châu

