| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH THANH HÓA** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **178**/2024/DS-ST
Ngày: 15-11-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Mai Nam Tiến

*Các hội thẩm nhân dân*: Ông Lê Công Quyền

Bà Mai Thị Viện

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Nguyên - Kiểm sát viên**.**

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2024/QĐXXST-DS ngày 04/10/2024 giữa các đương sự:

***1***. *Nguyên đơn*: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Đỗ Thanh H1, sinh năm 1959; địa chỉ: 60A phố C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa và ông Trịnh Quốc B, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; đều có mặt.

***2***. *Bị đơn*:

2.1. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1974;

2.2. Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: phố H, thị trấn P, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; đều có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Thanh Hóa

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Viết H2 - Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H3 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Văn L - Chủ tịch UBND xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Thanh Hóa

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Cao Việt B1 - Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Bùi Hoàng T1 - Viên chức; có mặt.

3.4. Anh Đỗ Cao Q, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

3.5. Ông Đỗ Cao N, sinh năm 1955;

3.6. Bà Cao Thị M, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa. Hiện đang tạm trú tại: Số nhà 160, đường 25/12, khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; đều vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2023, sửa đổi, bổ sung ngày 05/01/2023 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Trịnh Văn H có nội dung:

Ông Đỗ Cao N là người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa 556, tờ bản đồ (BĐ) số 26, địa chỉ tại: thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa với diện tích 5.341m². Do tôi có nhu cầu sử dụng nên ngày 20/7/2013 ông N đã làm hợp đồng sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất cho tôi 1.845m², tôi đã và đang sử dụng đến nay. Hợp đồng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) xã C chứng thực, vì tại thời điểm này tôi chưa đủ khả năng sang tên nên vẫn chưa tách thửa.

Năm 2019, ông N có làm thủ tục sang tên thửa đất cho con trai là Đỗ Cao Q đứng tên. Ông Q đã lừa dối tôi để làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất số 556 với diện tích 5.341m² cho mình và được UBND huyện C cấp ngày 14/5/2020, số GCNQSDĐ là CH 078653.

Khi ông Q có ý định sang tên thửa đất cho ông Nguyễn Hồng P và vợ là Trịnh Thị T thì ông N đã gọi điện cho ông Trịnh Quốc B (là em trai tôi) để cùng ông P thống nhất việc tách 1.845m² đất của thửa 556 cho gia đình tôi. Ông P đã đồng ý cùng ông B và ông N lập biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 với nội dung: khi tiếp nhận thửa đất 5.341m², ông P phải tách 1.845m² đất cho ông Trịnh Quốc B.

Khi tiếp quản thửa đất, ông P đã lừa dối tôi, lừa dối ông B và lừa dối cả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (VPĐKQSDĐ) để làm thủ tục sang tên cho mình là Nguyễn Hồng P và vợ là Trịnh Thị T. Ngày 11/10/2021 bằng quan hệ của mình, ông P đã được ông Cao Việt B1 là giám đốc VPĐKQSDĐ của UBND huyện C ghi thêm vào trang 4 của GCNQSDĐ số: CH 078653 chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho Nguyễn Hồng P và Trịnh Thị T.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tôi đề nghị TAND tỉnh Thanh Hóa giải quyết:

- Tuyên hủy GCNQSDĐ số: CH 078653 đã cấp cho ông Đỗ Cao Q ký ngày 14/5/2020 tại thửa 556, tờ BĐ số 26 có diện tích 5.341m², địa chỉ tại thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa (trong đó có phần ghi thêm tại trang 4: chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1974; số CMND: 171327292 và vợ là bà Trịnh Thị T, sinh năm 1981, số CCCD: 038181000953; địa chỉ: thị trấn P, huyện C, tỉnh Thanh Hóa theo hồ sơ số: 0002 ngày 09/3/2021 do ông Cao Việt B1 là Giám đốc VPĐKQSDĐ ký ngày 11/10/2021).

- Buộc ông Nguyễn Hồng P phải thực hiện theo Hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất đã ký giữa ông Trịnh Văn H và ông Đỗ Cao N ngày 20/7/2013.

- Buộc ông Nguyễn Hồng P phải thực hiện biên bản thỏa thuận QSDĐ đã ký giữa ông Đỗ Cao N, Nguyễn Hồng P và Trịnh Quốc B ngày 04/12/2020.

2. Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 11/6/2024, sửa đổi, bổ sung ngày 11/9/2024 và trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn ông Nguyễn Hồng P có nội dung:

Việc ông Đỗ Cao N, bà Cao Thị M lập hợp đồng tặng cho con là anh Đỗ Cao Q toàn bộ thửa đất số 556, tờ BĐ số 26, diện tích 5.341m² đất, sau đó anh Đỗ Cao Q chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng tôi là hợp pháp, được các cơ quan chức năng công nhận. Tôi đã được cấp GCNQSDĐ số CH 078653 ngày 11/10/2021. Khi chuyển nhượng đất thì trên đất có một nhà cấp 4 và một số công trình phụ, hai bên thỏa thuận khi nào làm xong thủ tục sang tên thì ông Trịnh Văn H phải dỡ nhà đi để giao đất cho tôi. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, tôi đã nhiều lần yêu cầu ông H tháo dỡ nhà trên đất để giao đất cho tôi sử dụng, nhưng ông H cứ khất lần, không chịu giao đất cho tôi mà cứ ở tại ngôi nhà cấp 4 không được phép tồn tại. Tôi đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, ông Trịnh Văn H vẫn không có động thái gì về việc giao lại đất cho tôi.

Đối với Hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ký ngày 20/7/2013 giữa ông Đỗ Cao N và ông Trịnh Văn H với diện tích đất chuyển nhượng là 1.845m² trong tổng số 5.341m² đất (được Nhà nước cho thuê) là không đúng quy định của pháp luật về việc tách thửa để chuyển nhượng một phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê để sản xuất, kinh doanh, nên hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất này là vô hiệu.

Đối với việc tôi ký vào Biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ngày

04/12/2020 là do ông Trịnh Quốc B (em trai ông H) cùng một số người khác (tôi không biết rõ là ai) đe dọa ép tôi phải ký. Tôi thấy biên bản này không có giá trị pháp lý, vì biên bản lập tại UBND xã C mà không có xác nhận của UBND xã, nên biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất này cũng là vô hiệu.

Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hủy hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ký ngày 20/7/2013 giữa ông Đỗ Cao N và ông Trịnh Văn H, hủy Biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2020 giữa ông Đỗ Cao N, ông Trịnh Quốc B và tôi, buộc ông Trịnh Văn H phải tháo dỡ nhà cấp 4 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích đất cho tôi.

3. Bị đơn là bà Trịnh Thị T đã ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng P nên không trình bày ý kiến gì.

4. Tại văn bản (không ghi ngày tháng) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Cao N trình bày:

Tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc chuyển nhượng bộ máy làm gạch vồ cho ông Trịnh Quốc H4 và cho ông H4 mượn 15m đất trên mảnh đất được thầu của UBND huyện C giao thời hạn là 30 năm. Nay có giấy triệu tập của Tòa án, vì lý do tuổi cao sức yếu tôi không về được, tôi viết đơn này gửi cho Tòa án tỉnh Thanh Hóa.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị M không có ý kiến gì.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Cao Q vắng mặt nên không có ý kiến gì.

7. UBND huyện C không trình bày quan điểm gì.

8. UBND xã C không trình bày quan điểm gì.

9. Tại văn bản số 25/VPĐK-CCTT ngày 11/4/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C có nội dung:

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C đã tiến hành rà soát, tra cứu toàn bộ hồ sơ liên quan đến các cá nhân tại Thông báo số 09/TB-TA ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C đã phô tô các hồ sơ, tài liệu có liên quan kèm theo. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C không tham gia ý kiến.

10. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 và chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 19/8/2024 thể hiện: Tổng diện tích đất là 8.261,5m$^2$. Trong đó:

* Phần đất gia đình ông Trịnh Văn H đang quản lý, sử dụng là 1.404,3m$^2$. Cụ thể tứ cận như sau:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường tỉnh lộ 217, có kích thước 12,81m + 3,07m + 12,15m;

+ Phía Đông Nam: giáp ngõ đi và đất nông nghiệp, có kích thước 2,82m + 3,92m + 21,51m + 8,76m + 10,26m + 6,56m + 1,67m + 5,50m + 34,88m;

+ Phía Tây Nam: giáp đất nông nghiệp, có kích thước 15,06m;

+ Phía Tây Bắc: giáp phần đất ông Nguyễn Hồng P đang quản lý, sử dụng, có kích thước 20,52m + 43,41m + 15,75m;

Giá trị quyền sử dụng đất:

+ Vị trí 1 ước tính: 1.250m$^2$ x 462.400đ/m$^2$ = 578.000.000 đồng;

+ Vị trí 2 ước tính: 154,3m$^2$ x 369.920đ/m$^2$ = 57.078.656 đồng;

Tổng cộng: 635.078.656đ; làm tròn số: 635.079.000đ *(Sáu trăm ba mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi chín nghìn đồng)*.

- Công trình trên đất:

+ 01 (một) nhà cấp 4 mái tôn (số 1), diện tích 210,2m$^2$, giá trị còn lại là 256.338.900 đồng;

+ 01 (một) nhà cấp 4 mái tôn (số 2), diện tích 59,9m$^2$, giá trị còn lại là 125.285.822 đồng;

+ Bán bình tôn (số 1), diện tích 6,2m$^2$, giá trị còn lại là 1.434.338 đồng;

+ Bán bình tôn (số 2), diện tích 95,0m$^2$, giá trị còn lại là 21.977.766 đồng;

+ Chuồng gà (số 1), diện tích 17,5m$^2$, giá trị còn lại là 12.088.298 đồng;

+ Chuồng gà (số 2), diện tích 17,1m$^2$, giá trị còn lại là 11.811.994 đồng;

+ Tường bao đất xung quanh: dài 156,07m, cao 1,85m, giá trị còn lại là 49.086.554 đồng.

Tổng giá trị công trình trên đất: 478.023.672đ; làm tròn số: 478.024.000đ *(Bốn trăm bảy mươi tám triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng)*.

* Phần đất gia đình ông Nguyễn Hồng P và bà Trịnh Thị T đang quản lý, sử dụng là 6.857,2m$^2$. Cụ thể tứ cận như sau:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường tỉnh lộ 217, có kích thước 5,88m + 3,12m + 1,69m + 13,03m + 2,87m + 11,13m + 0,88m + 0,43m + 1,91m + 2,97m + 2,41m + 8,84m + 4,75m + 17,13m + 7,54m + 0,53m;

+ Phía Đông Nam: giáp phần đất ông Trịnh Văn H đang quản lý, sử dụng và đất nông nghiệp, có kích thước 15,75m + 43,41m + 20,52m + 20,77m + 3,97m + 5,54m + 5,98m + 7,39m + 6,05m;

+ Phía Tây Nam: giáp đất nghĩa địa, có kích thước 11,17m + 6,40m + 9,28m + 19,42m + 5,10m + 2,74m + 14,55m + 8,28m;

+ Phía Tây Bắc: giáp hộ bà K, có kích thước 68,29m;

Giá trị quyền sử dụng đất:

+ Vị trí 1 ước tính: 3.750m$^2$ x 462.400đ/m$^2$ = 1.734.000.000 đồng;

+ Vị trí 2 ước tính: 3.107,2m$^2$ x 369.920đ/m$^2$ = 1.149.415.424 đồng;

Tổng cộng: 2.883.415.424đ; làm tròn số: 2.883.415.000đ *(Hai tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm mười lăm nghìn đồng)*.

- Công trình trên đất:

+ Nhà cấp 4 mái ngói (số 1), diện tích 146m$^2$, giá trị còn lại là 134.380.882

đồng;

+ Nhà cấp 4 mái ngói (số 2), diện tích 97,4m$^2$, giá trị còn lại là 31.674.480 đồng;

+ Nhà cấp 4 mái Fibroximăng (số 1), diện tích 39,3m$^2$, giá trị còn lại là 22.704.396 đồng;

+ Nhà cấp 4 mái Fibroximăng (số 2), diện tích 112m$^2$, giá trị còn lại là 35.293.440 đồng;

+ Nhà cấp 4 mái Fibroximăng (số 3), diện tích 311m$^2$, giá trị còn lại là 179.670.920 đồng;

+ Nhà cấp 4 mái tôn (số 1), diện tích 92m$^2$, giá trị còn lại là 19.154.400 đồng;

+ Nhà cấp 4 mái tôn (số 2), diện tích 260m$^2$, giá trị còn lại là 73.257.600 đồng;

+ Bán bình tôn (số 1), diện tích 150m$^2$, giá trị còn lại là 31.230.000 đồng;

+ Bán bình tôn (số 2), diện tích 135m$^2$, giá trị còn lại là 28.107.000 đồng;

+ Bán bình tôn (số 3), diện tích 38,9m$^2$, giá trị còn lại là 8.098.980 đồng;

+ 01 (một) nhà vệ sinh, diện tích 6,8m$^2$, giá trị còn lại là 7.739.760 đồng;

+ 01 (một) nhà trạm cân, diện tích 16,2m$^2$, giá trị còn lại là 28.463.400 đồng;

+ 01 (một) sân xi măng, diện tích 5.652,1m$^2$, giá trị còn lại là 348.621.528 đồng;

+ Tường bao đất: dài 127,18m, cao trung bình 2m, giá trị còn lại là 38.917.080 đồng

Tổng giá trị công trình trên đất: 1.465.337.538đ; làm tròn số: 1.465.337.000đ *(Một tỷ, bốn trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng)*.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình, người đại diện của Chi nhánh VPĐKĐĐ trình bày việc cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Cao Q và ghi biến động tại trang 4 GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

* Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn H. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hồng P, buộc ông H phải trả lại quyền sử dụng đất hiện nay đang quản lý, sử dụng là 1.404,3m$^2$ cho ông P; không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của

ông P về việc buộc ông H tháo dỡ nhà cấp 4 và các công trình xây dựng trên đất mà ông P, bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông H giá trị các tài sản ông H đã xây dựng trên đất.

Dành quyền khởi kiện cho ông Trịnh Văn H đối với ông Đỗ Cao N về việc chuyển nhượng diện tích 1.845m$^2$ đất bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

- Về án phí: Đề nghị HĐXX căn cứ vào Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án để xem xét và quyết định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Nguyên đơn ông Trịnh Văn H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất, công nhận biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất, đồng thời đề nghị hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Đỗ Cao Q, trong đó có phần ghi thêm tại trang 4 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T; bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất do vô hiệu. Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức trong vụ án dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Cao Q, ông Đỗ Cao N, bà Cao Thị M vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, đại diện UBND xã C, đại diện UBND huyện C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người này.

[3] Về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất:

Ông Đỗ Cao N là người được cấp GCNQSDĐ số AL 219596 ngày 16/6/2008 đối với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 12, bản đồ 299, địa chỉ tại thôn S, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 5.341m²; mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng: đến ngày 07/3/2038; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ngày 02/7/2019 tại trang 4 GCNQSDĐ đã thay đổi tên thôn từ thôn S thành thôn H. Ngày 12/5/2020 chuyển hình thức sử dụng đất từ "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" sang "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" từ ngày 21/11/2019; đã thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 14/5/2020 thu hồi GCN này do đã tặng cho QSDĐ theo hồ sơ số 0047 ngày 13/5/2020.

Theo Hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ngày 20/7/2013 ông Đỗ Cao N đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn H 01 xưởng xây dựng loại nhà cấp 4, chiều dài 13m, chiều rộng 6m và 01 máy đóng gạch vồ, kèm theo mặt bằng đất sản xuất ở vị trí giáp đầu đường bê tông đi vào ngõ xóm thuộc thôn S, diện tích 1.845m$^2$

đất.

Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/5/2020 ông Đỗ Cao N và bà Cao Thị M đã tặng cho con trai là anh Đỗ Cao Q thửa đất số 556, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 5.341m$^2$. Ngày 14/5/2020 anh Đỗ Cao Q được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/02/2021, anh Đỗ Cao Q đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T toàn bộ diện tích 5.341m$^2$ đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất nêu trên. Ngày 11/10/2021 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C đã ghi đăng ký biến động tại trang 4 GCNQSDĐ.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 thể hiện: Tổng diện tích đất là 8.261,5m$^2$. Trong đó: phần đất gia đình ông Trịnh Văn H đang quản lý, sử dụng là 1.404,3m$^2$; phần đất gia đình ông Nguyễn Hồng P và bà Trịnh Thị T đang quản lý, sử dụng là 6.857,2m$^2$.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ngày 20/7/2013:

- Về hình thức của hợp đồng: Tiêu đề của hợp đồng là mua bán tài sản kèm theo đất, nhưng nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng căn cứ vào Luật đất đai năm 2013 và Pháp lệnh hợp đồng kinh tế ngày 25/9/1989 của Hội đồng Nhà nước để làm căn cứ là không phù hợp. Bởi lẽ: Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014, trong khi đó hợp đồng được ký kết vào ngày 20/7/2013, còn Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế năm 1989 cũng hết hiệu lực khi Bộ luật Dân sự năm 2005 được ban hành.

Hợp đồng này chỉ có xác nhận của UBND xã mà không nộp hồ sơ chuyển nhượng cho VPĐKĐĐ; không làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; không có quyết định thu hồi một phần đất của ông N; không được sự cho thuê của UBND huyện là nơi quản lý thửa đất, nên ông H chỉ được sử dụng theo ý kiến của ông N chứ không có quyền định đoạt.

- Về nội dung của hợp đồng: Ông Đỗ Cao N chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn H 01 xưởng xây dựng loại nhà cấp 4, chiều dài 13m, chiều rộng 6m và 01 máy đóng gạch vồ, kèm theo mặt bằng đất sản xuất, diện tích 1.845m$^2$.

Mục đích sử dụng thửa đất là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, được Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh, nên chỉ có quyền chuyển nhượng toàn bộ và làm hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất, kinh doanh theo thời hạn, đúng mục đích, chứ không được tách thửa. Do đó, việc chuyển nhượng một phần thửa đất từ ông N cho ông H là không đúng quy định của pháp luật.

Xác nhận tại trang 4 GCNQSDĐ, ngày 12/5/2020 đã chuyển hình thức sử

dụng đất từ "Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm" sang "Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê" từ ngày 21/11/2019; ông N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ diện tích của thửa 556 là 5.341m², chứ không có căn cứ về việc ông H thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với 1.845m² đất từ khi ông H nhận chuyển nhượng từ ông N.

Ngày 12/5/2020 ông Đỗ Cao N và bà Cao Thị M đã tặng cho con trai là anh Đỗ Cao Q toàn bộ diện tích thửa đất là 5.341m² và tài sản gắn liền với đất. Ngày 14/5/2020 anh Đỗ Cao Q được cấp GCNQSDĐ, đồng thời với việc thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông Đỗ Cao N.

Tại văn bản (không ghi ngày tháng) ông Đỗ Cao N gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa ngày 11/7/2024 có nội dung: "Tôi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc chuyển nhượng bộ máy làm gạch vồ cho ông Trịnh Quốc H4 và cho ông H4 mượn 15m đất trên mảnh đất được thầu của UBND huyện C giao thời hạn là 30 năm" (theo lời trình bày của các đương sự thì ông Trịnh Quốc H4 là bố của ông Trịnh Văn H).

Tại Điều 32 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "Việc giao đất, cho thuê lại đất phải có quyết định thu hồi thửa đất đó".

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực".

Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê thì phải làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước".

Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về QSDĐ, đó là:

*"1. Hợp đồng về QSDĐ phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật liên quan.*

*2. Nội dung của hợp đồng về QSDĐ không được trái với quy định về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".*

Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng này không thỏa mãn những điều kiện mà pháp luật quy định nên hợp đồng này là vô hiệu, không có căn cứ để công nhận hợp đồng này, mà cần phải hủy hợp đồng mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Về yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020:

Nội dung của biên bản là: *"Ngày 20/7/2013 gia đình ông Đỗ Cao N thống nhất chuyển một phần quyền sử dụng đất của gia đình mình cho ông Trịnh Văn H (anh trai ông Trịnh Quốc B) với tổng chiều dài thửa đất là 90m, chiều ngang tiếp*

*giáp đường quốc lộ 217 là 26m, chiều ngang phía trong là 15m, tổng diện tích là 1.845m$^2$ nhưng chưa tiến hành chia tách quyền sử dụng đất. Năm 2019 ông Đỗ Cao N có chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất của mảnh đất do ông N đứng tên sang cho ông Đỗ Cao Q (con trai ông N) nay vì lý do công việc ông Đỗ Cao Q có giao toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hồng P tiếp quản và sử dụng. Vì vậy các bên thống nhất khi tiến hành chuyển quyền sử dụng đất từ ông Đỗ Cao Q sang cho ông Nguyễn Hồng P thì đồng thời tiến hành việc chia tách quyền sử dụng đất của mảnh đất có chiều dài 90m, chiều rộng giáp đường quốc lộ 217 là 26m, chiều rộng phía trong là 15m, diện tích là 1.845m$^2$ sang cho ông Trịnh Quốc B".*

Xét thấy: Biên bản thỏa thuận được lập tại UBND xã C nhưng không được UBND xã xác nhận.

Năm 2019 ông N đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Q, anh Q là người được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nhưng anh Q không có mặt để tham gia và ký vào biên bản thỏa thuận.

Theo hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ngày 20/7/2013, ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn H, nhưng ông H cũng không có mặt để tham gia và ký vào biên bản thỏa thuận, mà lại thỏa thuận chia tách quyền sử dụng đất sang cho ông Trịnh Quốc B.

Năm 2019, ông P chưa được chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Q, nên ông P không có quyền hoặc nghĩa vụ ký vào biên bản thỏa thuận này.

Biên bản thỏa thuận này là một giao dịch dân sự, nhằm mục đích để thực hiện hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ngày 20/7/2013. Như đã phân tích ở phần trên, xác định hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ngày 20/7/2013 là hợp đồng vô hiệu nên biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất này cũng là một giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thực hiện theo biên bản thỏa thuận này.

[4.3] Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ:

Ông Đỗ Cao N là người được cấp GCNQSDĐ, nên có quyền tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/5/2020 giữa ông Đỗ Cao N, bà Cao Thị M cho anh Đỗ Cao Q là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày 14/5/2020 anh Đỗ Cao Q được cấp GCNQSDĐ, nên anh Đỗ Cao Q có quyền chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Hồng P và bà Trịnh Thị T.

Ngày 11/10/2021 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C đã ghi đăng ký biến động tại trang 4 GCNQSDĐ: chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hồng P, năm sinh 1974, số CMND: 171327292 và vợ là bà Trịnh Thị T, năm sinh 1981, số CCCD: 038181000953, địa chỉ thường trú: thị trấn P, huyện C, tỉnh Thanh Hóa theo hồ sơ số 0002 ngày 09/3/2021. Như vậy, ông P, bà T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho anh Đỗ Cao Q và ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ anh Q cho vợ chồng ông P, bà T là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H về hủy GCNQSDĐ nêu trên.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Như đã phân tích ở trên, có căn cứ xác định hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ký ngày 20/7/2013 giữa ông Đỗ Cao N và ông Trịnh Văn H; biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2020 giữa ông Đỗ Cao N, ông Nguyễn Hồng P và ông Trịnh Quốc B là vô hiệu, nên cần phải hủy hợp đồng và biên bản này do vô hiệu. Ngoài ra, không có căn cứ để hủy GCNQSDĐ số CH 078653 đã cấp cho ông Đỗ Cao Q ngày 14/5/2020 tại thửa 556, tờ BĐ số 26 có diện tích 5.341m², địa chỉ tại thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa (trong đó có phần ghi thêm tại trang 4: chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hồng P và bà Trịnh Thị T, theo hồ sơ số: 0002 ngày 09/3/2021).

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng P, buộc ông Trịnh Văn H phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất hiện nay ông H đang quản lý, sử dụng cho ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông P về việc buộc ông H phải tháo dỡ nhà cấp 4 và các công trình xây dựng trên đất, mà cần buộc ông P, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị các tài sản và công trình ông H đã xây dựng trên đất cho ông H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất bị hủy do vô hiệu, nhưng các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên dành quyền khởi kiện cho ông Trịnh văn H đối với ông Đỗ Cao N bằng vụ án dân sự khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã tự nguyện nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo quy định và không có yêu cầu gì, nên miễn xét.

[7] Về án phí: Nguyên đơn ông Trịnh Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) không có giá ngạch do yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T phải chịu án phí DSST có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 128, 137, 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 122, 123, 131, 166, 500, 501, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 32, 34, 35, 49, 127, 128 Luật đất đai năm 2003; Điều 95, 100, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn H về yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ký ngày 20/7/2013 giữa ông Đỗ Cao N với ông Trịnh Văn H, cũng như yêu cầu công nhận biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2020 giữa ông Đỗ Cao N, ông Nguyễn Hồng P và ông Trịnh Quốc B.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Văn H về tuyên hủy GCNQSDĐ số CH 078653 đã cấp cho ông Đỗ Cao Q ký ngày 14/5/2020 tại thửa 556, tờ BĐ số 26 có diện tích 5.341m², địa chỉ tại thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa (trong đó có phần ghi thêm tại trang 4: chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Hồng P và bà Trịnh Thị T, theo hồ sơ số: 0002 ngày 09/3/2021 do ông Cao Việt B1 là Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ ký ngày 11/10/2021).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hồng P, tuyên hủy Hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất ký ngày 20/7/2013 giữa ông Đỗ Cao N với ông Trịnh Văn H và biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/2020 giữa ông Đỗ Cao N, ông Nguyễn Hồng P và ông Trịnh Quốc B.

Buộc ông Trịnh Văn H giao lại cho ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T toàn bộ diện tích đất 1.404,3m$^2$ ông H đang quản lý, sử dụng theo hiện trạng sử dụng đất tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 (có sơ đồ hiện trạng nhà đất kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T hoàn trả cho ông Trịnh Văn H số tiền 478.024.000đ *(Bốn trăm bảy mươi tám triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn đồng)* giá trị các tài sản và công trình xây dựng trên đất.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 BLDS.

Dành quyền khởi kiện cho ông Trịnh Văn H đối với ông Đỗ Cao N do hợp đồng mua bán tài sản kèm theo đất bị vô hiệu bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

4. Về án phí: Ông Trịnh Văn H phải chịu án phí DSST là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000361 ngày 30/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa, ông H đã nộp đủ án phí DSST.

Ông Nguyễn Hồng P, bà Trịnh Thị T phải chịu án phí DSST là 23.121.000đ *(Hai mươi ba triệu, một trăm hai mươi mốt nghìn đồng)*.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận***:
- Các đương sự;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA DS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Mai Nam Tiến**