

Bản án số: 17/2018/DS-PT

Ngày: 08-6-2018

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Ông Lại Anh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thùy-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 tháng 5 và ngày 08 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2018/DS-PT ngày 13 tháng 3 năm 2018, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1955;

ĐKKH và nơi cư trú: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đức G- Luật sư Văn phòng luật sư Z thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 25-02-2017); địa chỉ: thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1963 và bà Trịnh Thị A, sinh năm 1962. ĐKKH và nơi cư trú: Thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương (Ông H có mặt, bà A vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Nguyễn Ngọc H (Theo văn bản ủy quyền ngày 29-5-2017).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phùng Văn B, sinh năm 1950. ĐKKH và nơi cư trú: Thôn Y, xã L, huyện T, tỉnh Hải Dương. (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc H và bà Trịnh Thị A (Nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các biên bản ghi lời khai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Diện tích 147,1 m² đất ở thuộc loại đất sử dụng lâu dài, thửa số 123, tờ bản đồ số 17 tại xóm chợ Đình, thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng riêng hợp pháp của bà Lê Thị Đ. Nguồn gốc thửa đất do bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn R vào ngày 25-12-1991 với giá 280.000đ. Thửa đất này đã được đăng ký trên sổ mục kê, sổ địa chính xã C mang tên bà nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSD đất). Ngày 15-6-2009, bà chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho ông H, bà A với giá 2.000.000đ/1m², bà đã nhận 150.000.000đ; sau khi bà làm sổ đỏ xong, ông H bà A phải có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn thiếu theo số mét vuông ghi trong sổ đỏ. Khi bán hai bên không đo nên trong giấy chuyển nhượng tạm ghi là 102m² (phía Đông giáp đường 390A, chiều mặt đường dài 8,6m; phía nam giáp nhà ông H, phía Tây giáp bờ sông; phía Bắc giáp ông P). Tại thời điểm bán cho vợ chồng ông H, bà không biết diện tích đất này thuộc quy hoạch hành lang giao thông. Tháng 10/2009, ông H, bà A xây nhà tạm để làm quán sửa chữa hàn xì và cho thuê một gian. Cũng trong thời gian này, bà tiến hành làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất thì được biết diện tích đất trên thuộc phạm vi 16m hành lang giao thông nên không được cấp GCNQSD đất, bà đã thông báo sự việc này cho ông H, bà A vào tháng 12/2009, đồng thời đề nghị được thỏa thuận lại cho phù hợp với tình hình thực tế nhưng ông H, bà A không đồng ý với các phương án bà đưa ra và nói sẽ chờ đến khi bà làm xong sổ đỏ. Bà đã thiện chí chờ suốt nhiều năm nhưng vợ chồng ông H vẫn không thống nhất có tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hay không. Đến tháng 10 năm 2016, bà đề nghị UBND xã C hòa giải nhưng không được. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu:

1. Bà trả lại 150.000.000đ đã nhận của vợ chồng ông H; vợ chồng ông H trả lại đất cho bà.

2. Nếu vợ chồng ông H không trả lại đất thì phải trả nốt số tiền còn lại theo số m² trong hồ sơ địa chính xã C.

3. Vợ chồng ông H nhận phần đất tương ứng với số tiền bà đã nhận, diện tích đất còn lại thuộc quyền sở hữu của bà.

Đến ngày 09-4-2017, bà xác định yêu cầu khởi kiện là chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ở giữa hai bên.

Bà Đ lý giải việc trong hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông Phùng Văn B là vì tại thời điểm bán đất ông B thỉnh thoảng qua lại chung sống với bà, hai người không đăng ký kết hôn, không có tài sản chung. Do không hiểu biết nên bà để ông B ký vào hợp đồng, thực chất ông B không có quyền, không liên quan gì đến thửa đất của bà. Thửa đất bán cho vợ chồng ông H là tài sản riêng của bà.

* *Tại bản tự khai, các biên biên bản ghi lời khai bị đơn trình bày:* tháng 6/2009, vợ chồng bà Đ có bán cho vợ chồng ông thừa đất thổ cư, phía Đông giáp đường đi với chiều mặt đường dài 8,6m, phía Tây giáp bờ sông, phía Bắc giáp hộ ông P, phía Nam giáp nhà vợ chồng ông, với giá 2.000.000đ/1m²; bà Đ đã nhận 150.000.000đ, khi nào bà Đ làm xong bì đồ ông bà sẽ trả nốt số tiền còn thiếu. Khi mua bán, các bên không đo đất mà bà Đ, ông B tạm xác định là 102m², sau đó cả hai bên cùng lên xã đề nghị xác nhận; cán bộ địa chính kiểm tra sổ mới biết thừa đất mà hai bên mua bán có diện tích 147,1m². Bởi vậy, mới có giấy biên nhận ngày 18-6-2009 ghi là thanh toán theo số m² trong sổ đỏ. Ngay sau khi giao cho bà Đ 150.000.000đ và nhận đất, ông bà đã xây dựng công trình mở quán hàn xì trên đất. Khoảng 2 năm sau bà Đ quay lại nói với vợ chồng ông là một phần đất nằm trong hành lang giao thông nên không làm được bì đồ, nếu thiện chí mua đất không có sổ đỏ thì trả nốt tiền hoặc ngược lại nếu trả lại đất thì bà Đ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận và giá trị công trình vợ chồng ông xây dựng trên đất nhưng vợ chồng ông không đồng ý, vì lúc đó vợ chồng ông đang có nhu cầu mở xưởng cơ khí lớn tại đất, nên ông bà vẫn thuyết phục bà Đ tích cực làm bì đồ. Bản thân bà Đ cũng chịu khó đi tìm hỏi làm thủ tục cấp bì đồ cho vợ chồng ông nhưng không được. Sau đó bà Đ có đến vài lần nữa bảo lấy lại đất trả tiền vì sợ tiền trượt giá nhưng hai bên vẫn không thương lượng được. Nay ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông bà đã trả bà Đ được 150.000.000đ, đồng thời đã xây dựng nhà xưởng trên đất. Vì lý do khách quan không được cấp GCNQSD đất thì vợ chồng ông vẫn mua thừa đất mà bà Đ đã bán, nhưng đất không có bì đồ và một phần nằm trong quy hoạch thì ông bà chỉ trả giá 1.000.000đ/m², nếu bà Đ không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Văn B trình bày:* khoảng năm 1999-2000, ông và bà Đ chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Hai người hoàn toàn độc lập về kinh tế, không có con chung, không có tài sản và nợ chung. Tài sản mà bà Đ và vợ chồng ông H đang tranh chấp là tài sản riêng của bà Đ. Sở dĩ trong giấy chuyển nhượng đất ngày 15-6-2009 có chữ ký của ông tại mục người chuyển nhượng là vì khi đó ông và bà Đ đang sống chung với nhau, nên ông phải quan tâm và có trách nhiệm với bà Đ làm thủ tục mua bán đất với ông H, bà A. Việc ông ký tên chỉ như là người làm chứng chứ ông không có quyền lợi gì liên quan đến mảnh đất này. Do vậy, đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

Biên bản ghi lời khai ngày 19-7-2017, ông Đặng Văn R và bà Hoàng Thị S trình bày: Năm 1975 ông bà có đổi một thửa đất của cha ông để lại với UBND xã C; thửa đất được đổi trả là thửa đất vườn hiện nay bà Đ và vợ chồng ông H đang tranh chấp. Khi đổi không xác định là bao nhiêu m²; ông bà khai thác sử dụng đến năm 1991 thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền hoa lợi cho bà Đ với giá 280.000đ. Việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương xã C, ông

bà đã nhận đủ tiền, bàn giao đất cho bà Đ từ tháng 12/1991. Từ đó đến nay ông bà và bà Đ không có tranh chấp.

** Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11-8-2017; biên bản định giá tài sản ngày 06-9-2017 thể hiện:*

- Đất sử dụng trước năm 1997 không có giấy tờ, nguồn gốc đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/ NĐ- CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2013. Đất nằm trong hành lang giao thông nên tính theo đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, thuộc vị trí 1, đơn giá 75.000đ/m² theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 20-12-2014 của UBND tỉnh Hải Dương quy định về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Diện tích 147,1m² x 75.000đ/m² = 11.032.500đ.

Đối với đất nông nghiệp nằm trong hành lang giao thông trên địa bàn hoặc lân cận tại thời điểm này không có người giao dịch nên không có giá thị trường tham khảo.

- Về cây cối trên đất bao gồm 16 cây chuối, 02 cây mít, 02 cây táo, 02 cây khế, 02 cây đu đủ, 02 cây ổi, tổng trị giá 2.944.000đ.

- Về công trình xây dựng trên đất: 01 nhà cấp 4 diện tích 43,24m² trị giá 79.889.359đ; 01 nhà cấp 4 diện tích 12,84m² trị giá 39.633.484đ; 42,26m² bán mái trị giá 8.302.864đ; hàng rào thép chấn chuồng gà trị giá 1.800.000đ; sân lát vữa xi măng trị giá 2.088.410đ; tường gạch chỉ trị giá 1.131.205đ; tường chắn sân xây gạch chỉ trị giá 536.000đ. Tổng = 133.381.350đ.

Tổng trị giá đất và tài sản trên đất = 147.357.850đ.

Tại biên bản định giá bổ sung ngày 02-01-2018 Hội đồng định giá vẫn giữ nguyên quan điểm về giá đất là 75.000đ/m² theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 20-12-2014 của UBND tỉnh Hải Dương.

Tại sơ đồ thẩm định hiện trạng xác định hành lang giao thông và hành lang sông thể hiện:

- Diện tích đất hiện trạng đến mép sông là 163,8m²(trong đó 147,1m² đất đang tranh chấp là hình ABCD do các đương sự tự chỉ mốc giới và 16,7m² đất công là hình CDEF giáp sông).

- Tính từ tim đường kéo vào phía trong thửa đất đang tranh chấp 16m là hành lang giao thông. Diện tích đất đang tranh chấp nằm trong hành lang giao thông là 88,4m².

- Tính từ mép sông kéo vào phía trong thửa đất đang tranh chấp 10m là hành lang sông. Diện tích đất đang tranh chấp nằm trong hành lang sông là 102,2m².

Sau khi trừ hành lang giao thông và hành lang sông, diện tích đất đang tranh chấp không còn lại mét vuông nào.

** Biên bản xác minh tại UBND xã C ngày 04-10-2017 thể hiện:*

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn R; trước khi đổi thửa đất ông R có nguồn gốc đất cha ông; vì muốn về gần nơi ở nên ông R đã đổi với UBND xã C trước năm 1991; thửa đất được đổi có diện tích

147,1m² là thửa đất bán cho bà Đ tháng 12 năm 1991. Năm 1995-1996 Chính phủ có Nghị định 36 ngày 29-5-1995 về bảo đảm an toàn giao thông đường bộ và trật tự an toàn giao thông đô Thị, quy định tuyến đường trục 190 xã C (từ ngã ba chợ Đình đi Vĩnh Lập) mốc hành lang từ tim đường ra là 16m; tiếp đó là 10m hành lang sông tính từ mép nước vào nên thửa đất của bà Đ từ năm 1995 trở về đây được xác định nằm trong hành lang giao thông và hành lang lưu không sông chung thủy nông; Trừ hai hành lang này đất của Diệu không còn đủ điều kiện về diện tích (còn tối thiểu 60m²) để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bà Đ sử dụng từ trước ổn định và không có tranh chấp với ai, việc chuyển nhượng giữa bà Đ và vợ chồng ông H, bà A là thiện chí, tự nguyện thì địa phương xác nhận về tính hợp lý, còn tính hợp pháp chuyển nhượng thì chưa có, vì tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc địa phương xác nhận vào Giấy chuyển nhượng đất giữa bà Đ và vợ chồng ông H chỉ làm cơ sở cho việc bà Đ chuyển quyền khai thác sử dụng đất. Kể từ sau khi địa phương xác nhận vào giấy chuyển nhượng cho đến nay bà Đ chưa có đơn, chưa bao giờ đến UBND xã C đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ hay cho vợ chồng ông H, chỉ duy nhất 01 lần, sau khi địa phương ký xác nhận chuyển nhượng khoảng 3-4 tháng thì ông B gặp cán bộ địa chính trên đường đi có nhờ tạo điều kiện giúp đỡ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính đã trả lời là đất đổi thửa, nằm trong hành lang giao thông phải chờ cấp có thẩm quyền xem xét.

Cho đến năm 2009 thửa đất vẫn mang tên bà Đ, nếu không nằm trong hành lang giao thông thì thửa đất này cũng chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là đất đổi thửa, không phải là đất có nguồn gốc của cha ông sử dụng lâu dài tại vị trí này. Sau khi hai bên giao dịch chuyển nhượng, vợ chồng ông H xây dựng công trình trên đất, địa phương không nhận được đơn từ hay kiến nghị của bà Đ về việc yêu cầu vợ chồng Hùng dừng xây dựng.

Sổ địa chính và bản đồ năm 2010 đứng tên vợ chồng ông H là đứng tên theo hiện trạng sử dụng đất (ai sử dụng thửa đất thì tự kê khai), không khẳng định được vợ chồng ông H, bà A là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Quan điểm của địa phương: Mặc dù địa phương có xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất giữa các bên vào ngày 14-6-2009, nhưng đến nay thửa đất đang tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ.

Biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04-10-2017: Thửa đất hiện nay bà Đ và vợ chồng ông H đang tranh chấp được thể hiện tại tờ bản đồ số 17, số thửa 123, tại sổ mục kê năm 1997 và bản đồ năm 1997 mang tên bà Đ. Từ năm 1995 thửa đất này nằm trong hành lang giao thông, tính từ tim đường vào là 16m mỗi bên, hành lang lưu không sông là 10m tính từ mép sông vào đất, do vậy thửa đất này không còn đủ điều kiện về diện tích để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất thì sẽ được cấp giấy CNCQSD đất ở và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, theo giá đất ở tại thời

điểm được cơ quan có thẩm quyền cho phép công nhận chuyển mục đích sử dụng sang đất ở.

Nếu đất của bà Đ từ khi đổi thửa là đất nông nghiệp, đất vườn; quá trình sử dụng chưa có công trình xây dựng, chưa có người ở tức là vẫn sử dụng làm nông nghiệp, trồng cây, làm vườn thì kể cả thửa đất này nằm trong hành lang giao thông thì vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T đó quyết định: Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127; khoản 2 Điều 136; Điều 137; Điều 689; Điều 697; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 132; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ;

Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng 147,1m² đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 17 tại thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, giữa bà Lê Thị Đ, ông Phùng Văn B và ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A vào ngày 15-6-2009 và ngày 18-6-2009 vô hiệu.

Hủy giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 15-6-2009 và giấy biên nhận đề ngày 18-6-2009, có chữ ký của bà Lê Thị Đ, ông Phùng Văn B và ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A.

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị Đ 147,1 m² đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xóm chợ Đình thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương và bàn giao lại toàn bộ công trình xây dựng, cây cối trồng trên đất, trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật(có sơ đồ kèm theo).

Bà Lê Thị Đ phải hoàn trả ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A tổng số 286.325.350đ (trong đó 150.000.000đ đã nhận khi bán đất và 136.325.350đ giá trị công trình xây dựng và cây trồng trên đất).

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/1/2018 ông Nguyễn Ngọc H và bà Trịnh Thị A kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Hùng, bà A vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bà Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà A.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương có quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thư ký, Thẩm phán vụ Hội đồng xét xử: Từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Xác định ông H, bà A kháng cáo không có căn cứ chấp nhận vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông Bính với ông H, bà A không tuân thủ về hình thức và nội dung. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt ông Phùng Văn B, nhưng ông B đã có quan điểm xin được xét xử vắng mặt. Do vậy căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông B.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông H, Bà A, Hội đồng xét xử thấy: Ông H, bà A cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với vợ chồng ông H vô hiệu là không đúng vì vợ chồng ông bà đã có đầy đủ các giấy tờ quy định tại khoản 1,2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Tuy nhiên qua xác minh tại chính quyền địa phương cho thấy trên thực tế nguồn gốc thửa đất trên là do UBND xã C đổi đất cho ông R từ trước năm 1975. Đến năm 1991 ông R đã nhượng lại cho bà Đ 147,1 m². Theo sổ mục kê năm 1997 và bản đồ năm 1997 thể hiện thửa đất số 123, tờ bản đồ số 17, diện tích 147,1 m² chủ sử dụng đất là bà Đ. Cho đến năm 2009 thửa đất vẫn mang tên bà Đ. Sau khi bà Đ và vợ chồng ông H thực hiện việc chuyển nhượng đất thì năm 2010 thửa đất được đứng tên ông H bà A. Lý do ông H bà A được đứng tên là do tại thời điểm đo đạc ông H bà A là người đang sử dụng thửa đất nên đã tự kê khai tên. Việc vợ chồng ông H bà A kê khai đứng tên trong sổ địa chính và bản đồ năm 2010 không phải là cơ sở để xác định vợ chồng ông H là chủ sử dụng đất hợp pháp. Do vậy không có căn cứ xác định ông H, bà A đã có 1 trong các giấy tờ quy định tại khoản 1,2 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

[3] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với vợ chồng ông H bà A thì thấy: Ngày 15/6/2009 bà Đ, ông Bính và ông H, bà A đã thực hiện việc chuyển nhượng đất ở thông qua " *Giấy chuyển nhượng đất ở*", với nội dung ông Bính, bà Đ chuyển nhượng cho ông H bà A khoảng 102 m² đất ở, có tứ cận: Phía Đông giáp đường 39 A, Nam giáp nhà ông H, Tây giáp bờ sông, Bắc giáp ông Phách. Giá đất 2.000.000 đ/1 m². Bà Đ tạm nhận trước 150.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi bà Đ làm xong sổ đỏ thì ông H phải có trách nhiệm thanh toán

nốt. Mặc dù hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng nội dung hợp đồng không thể hiện diện tích cụ thể, không thể hiện số thửa đất, thuộc tờ bản đồ nào, không thể hiện địa chỉ của thửa đất. Bên cạnh đó theo xác minh tại chính quyền địa phương cũng như phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cho thấy thửa đất của bà Đ từ năm 1995 trở về đây được xác định nằm trong hành lang giao thông và hành lang lưu không sông chung thủy nông; Trừ hai hành lang này đất của Điều không còn đủ điều kiện về diện tích (còn tối thiểu 60m²) để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân ông H, bà A cũng biết diện tích đất mà ông bà mua của bà Đ thuộc loại đất vườn nằm trong hành lang giao thông và không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung xác định đất chuyển nhượng là đất ở, đồng thời thống nhất về việc trả nốt tiền sau khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với thông tin của thửa đất, nên sự thỏa thuận này của các bên là trái với quy định của pháp luật, vi phạm Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông H, bà A vô hiệu là có căn cứ.

[4] Tại cấp phúc thẩm ông H có quan điểm nếu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông đề nghị định giá lại về đất, đề nghị định giá đất đang tranh chấp là giá đất ở, không chấp nhận là giá đất nông nghiệp như Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định. Xem xét yêu cầu này của ông H Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm ông R đổi đất cho UBND xã C thì đất của ông Trị là đất thổ cư do ông cha để lại, Ủy ban nhân dân xã xác nhận đất đổi là đất vườn thổ cư, gọi là đất đổi vườn. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013, đất vườn ao ông cha để lại không được công nhận thành đất ở, là đất nông nghiệp. Đối với thửa đất ông Trị đổi cho UBND xã C hiện tại đã nằm hoàn toàn trong hành lang **đường 390** và hành lang kênh Bá Nha, nên không được công nhận thành đất ở mà là đất nông nghiệp. Việc ông H nộp thuế đất ở do hiện trạng đã xây dựng công trình trên đất, địa phương thu thuế theo hiện trạng sử dụng đất. Loại thuế nộp không làm căn cứ xác định nguồn gốc đất. Thửa đất đang tranh chấp nằm trọn trong hành lang giao thông và hành lang kênh Bá Nha, không đủ điều kiện về diện tích chuyển mục đích sang đất ở. Do đó không căn cứ vào phiếu nộp thuế đất ở để định giá theo đất ở mà định giá theo giá đất nông nghiệp.

[5] Trên thị trường tại thời điểm định giá có vị trí chuyển nhượng loại đất tương tự với giá 2.000.000đ- 3.000.000đ/1m² nhưng những người tham gia chuyển nhượng không biết đất mà họ nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không được phép xây dựng công trình. Trong trường hợp các hộ xây dựng công trình trên đất thì trách nhiệm quản lý thuộc về chính quyền địa phương. Nếu Nhà nước mở rộng đường giao thông thì loại đất này bồi thường tính theo đơn giá đất nông nghiệp. Do vậy yêu cầu của ông H về việc định giá lại giá đất theo giá đất ở là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ phân tích trên cho thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H, bà A.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị Đ 147,1 m² đất và bàn giao lại toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất, trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trong khi không tuyên thời hạn buộc bà Đ phải hoàn trả tiền cho ông H, bà A là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà A. Do vậy Hội đồng xét xử sẽ sửa 1 phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

Do sửa án sơ thẩm nên ông H, bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H và bà Trịnh Thị A.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T như sau:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 148; Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127; khoản 2 Điều 136; Điều 137; Điều 689; Điều 697; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 132; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ;

Tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng 147,1m² đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 17 tại thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, giữa bà Lê Thị Đ, ông Phùng Văn B và ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A vào ngày 15-6-2009 và ngày 18-6-2009 vô hiệu.

Hủy giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 15-6-2009 và giấy biên nhận đề ngày 18-6-2009, có chữ ký của bà Lê Thị Đ, ông Phùng Văn B và ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A.

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị Đ 147,1 m² đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xóm chợ Đình thôn V, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương và bàn giao lại toàn bộ công trình xây dựng, cây trồng trên đất cho bà Lê Thị Đ (có sơ đồ kèm theo).

Bà Lê Thị Đ phải hoàn trả ông Nguyễn Ngọc H, bà Trịnh Thị A tổng số 286.325.350đ (trong đó 150.000.000đ đã nhận khi bán đất và 136.325.350đ giá trị công trình xây dựng và cây trồng trên đất).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành không thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi

đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí: Ông Nguyễn Ngọc H và bà Trịnh Thị A phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận sự nguyện của bà Lê Thị Đ xin chịu cả các khoản chi phí thẩm định và định giá bà đã tự chi.

Miễn tiền án phí dân sự cho bà Lê Thị Đ.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Đ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2014/0000856 ngày 12/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H và bà Trịnh Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc H và bà Trịnh Thị A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/0001128 ngày 22/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hiền