

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 27/2025/DS-PT

Ngày 11/3/2025

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê tài sản”

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

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 Phạm Thị Mai Hoa.

Các thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu và ông Bùi Thế Hưng.

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

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

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2024/TLPT-DS ngày 10/12/2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê tài sản”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị N, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Dương Văn K, sinh năm 1984; Địa chỉ: TDP T, phường M, thị xã M, tỉnh Hưng Yên.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Vũ Thị M; Địa chỉ: Công ty L2 - Tầng B, tòa nhà M, số B N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

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

3.1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966.

3.2. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1992.

3.3. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1992.

3.4. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Khắc H, sinh năm 1958.

Đều ở địa chỉ: Thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

3.5. Ủy ban nhân dân xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

4. Người kháng cáo: Bà Vũ Thị N, ông Phạm Văn T, chị Phạm Thị L, anh Phạm Văn T1.

Tại phiên tòa có mặt ông K, anh T1, ông H và bà M; Bà N, chị L, bà P, ông T, ông Đ (ông T và ông Đ có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Vũ Thị N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/10/1993, hộ gia đình bà, gồm: bà, ông Phạm Văn T và các con là chị Phạm Thị L, anh Phạm Văn T1 được chia đất nông nghiệp theo Nghị quyết 03 của Ban T3 (nay là tỉnh Hải Dương). Mỗi khẩu trong hộ được chia là 1 sào 9 thước 5, tổng cộng số ruộng hộ gia đình bà được chia là 7 sào 8 thước, trong đó có thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 diện tích 308m² ở cánh đồng Cửa Đình N1 tại thôn M phía đông giáp ông T2, phía Bắc giáp ông K1 và phía Tây giáp ông H. Năm 2003, do vị trí thửa đất không cấy được, bị chuột bọ ăn nhiều, một số hộ dân xung quanh tôn tạo để làm vườn dẫn đến nước không vào được ruộng nên gia đình bà để hoang không cấy.

Đến tháng 02/2022, khi bà đến làm vườn và trồng chuối trên mảnh ruộng trên thì thấy cây chuối bị nhổ hết và sau đó bà biết được ông Nguyễn Khắc H đang sử dụng đất. Khi được chị L hỏi thì ông H nói đã mua ruộng của chồng bà là ông T và ông H đưa cho chị L một tập giấy tờ trong đó có Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/5/2004 giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Khắc H tại Ủy ban nhân dân xã V. Sau đó, bà có hỏi ông T về sự việc nêu trên thì ông T nói là “*bán màu*” cho ông H tức là cho ông H thuê với thời hạn là 10 năm với giá một năm là 85.000đồng x 10 năm là 850.000đồng. Sau đó, ông H lấy lý do đóng thuế nên nhờ ông T ký một số giấy tờ. Hết thời hạn “*bán màu*” ông T nhiều lần đòi nhưng ông H nói chưa tìm được chỗ mới nên “*mua màu*” thêm ít năm, khi nào tìm được chỗ mới sẽ trả nhưng sau đó không trả và tới nay ông H tuyên bố là không trả ông T nữa.

Đến nay, bà và người đại diện theo ủy quyền của bà xác định thửa đất 197 tờ bản đồ số 05 được nhà nước chia cho hộ gia đình ông T gồm: 04 khẩu theo Nghị quyết 03 nên thửa đất đã chuyển nhượng cho ông H còn có quyền lợi của 03 người là bà N, chị L, anh T1. Như vậy, khi ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông H phải được sự đồng ý của cả 4 người trong gia đình, mặt khác thửa đất không thuộc diện được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 6, Điều 75 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 8 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Do đó, bà N khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2004 giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Khắc H tại UBND xã V vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, yêu cầu ông Nguyễn Khắc H phải trả lại gia đình bà thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 tại cánh đồng C, thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương và ông T có trách nhiệm trả lại ông H số tiền các bên đã giao dịch là 850.000đồng. Ngoài ra, bà không yêu cầu ông H phải hoàn trả các khoản thu hoa lợi, lợi tức cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Khắc H: Nguyên đơn không nhất trí với ý kiến của ông H vì bà xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2004 vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T: Nguyên đơn xác định giao dịch giữa ông T và ông H là giao dịch cho thuê tài sản, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc H trình bày: Năm 2001, do gia đình ông T không có nhu cầu và không thể canh tác được tại thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 tại cánh đồng C, thôn M (do chuột bọ phá hoại nhiều, cây không có năng suất) nên ông T có rao bán thửa đất nêu trên với giá là 1.000.000đồng/sào. Thời gian đó, vợ chồng ông T có rao bán cho ông H và một số người trong thôn nhưng không có ai mua. Lúc đó, ông thấy ông T kinh tế khó khăn, cần tiền để trang trải cuộc sống nên ông đã đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 197 tờ bản đồ số

05 tại cánh đồng C, thôn M của gia đình ông T với giá 850.000đồng. Số tiền 850.000đồng ông trực tiếp đưa cho ông T tại nhà ông T, lúc đó bà N là vợ ông T cũng có mặt. Ông được biết ông T đã sử dụng 850.000đồng vào việc đào ao và làm kinh tế gia đình (thời gian đó 850.000đồng có giá trị rất lớn). Việc mua bán có lập thành văn bản viết tay ngày 26/11/2001 và có xác nhận của trưởng thôn là ông Phạm Văn L1. Khi mua ruộng ông T có nói bà N là vợ ông T có biết việc chuyển nhượng và do ông T là chủ hộ nên ông tin tưởng ký kết văn bản mà không có ý kiến thắc mắc gì hay yêu cầu bà N ký. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã bàn giao thửa đất nêu trên cho gia đình ông sử dụng và ông đã nhập thửa đất nêu trên vào diện tích đất nông nghiệp của gia đình ông và quản lý, sử dụng, nộp các khoản nghĩa vụ cho nhà nước từ năm 2001 cho đến nay.

Đến năm 2004, để hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng, ông và ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 05/5/2004 tại Ủy ban nhân dân xã V. Ông T là chủ hộ gia đình nên đại diện hộ gia đình ký Hợp đồng. Ông xác định về trình tự thủ tục của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004 được lập thành văn bản; có chữ ký của các bên; được Ủy ban nhân dân xã X; ông đã nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhà nước; làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước về quản lý đất đai tại địa phương và đã nhận bàn giao đất, sử dụng, cải tạo đất, nộp các khoản nghĩa vụ với nhà nước từ 2001 cho đến nay. Từ những căn cứ nêu trên, ông xác định Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/5/2004 là có hiệu lực và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/5/2004 vô hiệu. Ông có yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 05/5/2004. Ngoài ra, bị đơn còn đề nghị xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Trong trường hợp Hợp đồng vô hiệu, ông đề nghị tòa án xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Trong quá trình sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay, ông cùng gia đình có đầu tư đổ đất vào ruộng để tôn tạo, cải tạo ruộng từ chân ruộng thấp thành chân ruộng cao, trồng cây trên đất; gia đình ông cũng có công sức trong việc duy trì mảnh ruộng từ năm 2001 cho đến nay. Trong trường hợp trả lại ruộng, ông yêu cầu gia đình ông T phải bồi thường cho ông theo như giá trị tài sản hiện tại đã được định giá. Về lỗi: Ông xác định lỗi hoàn toàn là do ông Phạm Văn T.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T: Ông xác định ông không thuê thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 như ông T trình bày. Giữa ông và ông T không có hợp đồng miệng hay hợp đồng giấy nào về việc thuê ruộng mà bản

chất là ông T đã chuyển nhượng thửa đất cho ông nên ông không đồng ý với ý kiến của ông T về việc yêu cầu ông phải trả cho ông T tiền thuê đất nông nghiệp với số tiền là 85.000đồng/năm từ năm 2011 cho đến nay.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm Văn T trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông và bà N kết hôn vào năm 1988 và có 02 con chung là Phạm Thị L, sinh ngày 03/11/1989 và Phạm Văn T1, sinh ngày 02/10/1992. Ngày 15/10/1993, hộ gia đình của ông gồm 04 khẩu được chia đất nông nghiệp theo Nghị quyết 03. Mỗi khẩu trong hộ được chia là 1 sào 9 thước 5, tổng cộng số ruộng hộ gia đình ông được chia là 7 sào 8 thước trong đó có thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 diện tích 308m² ở cánh đồng Cửa Đình N1 tại thôn M. Do vị trí thửa đất không cấy được, bị chuột bọ ăn nhiều, một số hộ dân xung quanh tôn tạo để làm vườn dẫn đến nước không vào được ruộng nên gia đình ông để hoang không cấy. Năm 2001, ông Nguyễn Khắc H là người cùng thôn đặt vấn đề “*mua màu*” để làm trang trại nên ông đồng ý “*bán màu*” tức cho ông H thuê đất với thời hạn là 10 năm với giá là 85.000đồng/năm x 10 năm = 850.000đồng, khi nhận tiền ông có viết 1 tờ giấy đưa cho ông H giữ. Năm 2004, ông H lấy lý do đóng thuế nên có nhờ ông ký một số giấy tờ, do tin tưởng ông H là người cùng thôn nên ông có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2004 và viết cho ông H giấy chứng nhận đề ngày 26/11/2001 theo ý của ông H nhưng ông không nắm được nội dung. Đến năm 2011, khi hết thời hạn thuê, ông có đòi lại ruộng, ông H có nói thửa ruộng của ông đã được đưa vào trang trại nên ông H hứa sẽ thu xếp mua chỗ khác để trả cho ông đồng thời ông H nói sẽ tiếp tục trả tiền “*mua màu*” thêm ít năm nhưng ông không nhận. Sau đó, ông tiếp tục yêu cầu ông H mua ruộng chỗ khác trả cho gia đình ông nếu không thì trả lại ruộng thì ông H tuyên bố không trả lại ông nữa. Ông xác định thửa đất nêu trên cấp cho hộ gia đình ông gồm 04 khẩu là ông, bà N và 02 con nên việc ông chuyển nhượng mảnh đất cho ông H phải được sự đồng ý của cả 4 người trong gia đình và thửa đất không thuộc diện được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 6, Điều 75 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 8 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của chính phủ, do đó ông đồng ý với yêu cầu của bà N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2004 vô hiệu và ông còn yêu cầu ông H phải thanh toán trả cho ông tiền thuê ruộng theo hai bên đã thỏa thuận từ năm 2001 với số tiền thuê là 85.000đồng/năm từ năm 2011 cho đến nay.

Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Ông yêu cầu ông H phải trả lại thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 tại cánh đồng C - xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương cho gia đình ông và ông sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H số tiền

850.000đồng. Ngoài ra, ông cũng không yêu cầu ông H phải hoàn trả các khoản thu hoa lợi, lợi tức cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại.

+ *Chị Phạm Thị L, anh Phạm Văn T1 trình bày:* Anh chị là con của bà N, ông T và cũng là thành viên trong hộ gia đình được chia đất nông nghiệp theo Nghị quyết 03. Mỗi khẩu trong hộ được chia là 1 sào 9 thước 5, tổng cộng số ruộng được chia là 7 sào 8 thước. Chị L, anh T1 xác định diễn biến sự việc tranh chấp như bà N trình bày là đúng. Anh chị xác định khi đó còn nhỏ, bận học tập nên không biết về việc ông T ký kết văn bản chuyển nhượng thửa đất cho ông H, do đó anh chị đề nghị chấp nhận yêu cầu của mẹ là bà N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2004 giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Khắc H tại UBND xã V vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

+ *Ý kiến của bà Vũ Thị P:* Bà là vợ ông H, bà ủy quyền cho ông H và xác định ý kiến của ông H cũng là ý kiến của bà.

+ *Ý kiến của đại diện UBND xã V:* Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được lập và được xác nhận từ thời ông Hoàng Gia N2 còn giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V. Hiện nay ông Hoàng Gia N2 đã chết nên về nội dung ông N2 xác nhận UBND xã V không nắm được. Tuy nhiên xác nhận với tư cách chủ tịch UBND xã của ông N2 và con dấu của Ủy ban nhân dân xã V là đúng. UBND xã xác định nếu theo quy định hiện hành tài sản chung mà chỉ có chữ ký của một người chồng hoặc vợ thì không có hiệu lực mà phải có đầy đủ chữ ký của cả vợ chồng.

Theo Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/2/2024: Thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 thôn M hiện có diện tích là 306m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có phía Đông giáp vườn nhà ông T2, phía Tây giáp vườn ông H, phía Nam giáp ao của gia đình ông D, phía Bắc giáp đất của ông P1. Sau khi nhận đất, ông H đã vượt lập, đổ thêm đất tôn nền đất ruộng thêm 1,3m tương đương 400m³ đất và tài sản trên đất hiện nay gồm 6 cây mít, 8 cây đu đủ, 1 cây bưởi, 3 cây sưa.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2024 xác định: Giá đất nông nghiệp 300.000đồng/m² x 306m² = 91.800.000đồng; Giá trị công vượt lập 41.310.000đồng; Giá trị cây trồng trên đất (6 cây mít, 8 cây đu đủ, 1 cây bưởi, 3 cây sưa) 3.920.000đồng. Tổng cộng 137.030.000đồng.

Tại biên bản định giá lại tài sản ngày 20/9/2024 xác định: Giá đất nông nghiệp 375.000đồng/m² x 306m² = 114.750.000đồng. Giữ nguyên giá trị đối với tài sản khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 29/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương đã quyết định: Căn cứ vào Điều 117; Điều 131; Điều 150; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708; Điều 711 Bộ luật dân sự 1993; Điều 212, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 126; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc Hội về việc kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2004 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Khắc H về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004. Gia đình ông Nguyễn Khắc H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 diện tích 0,85 sào tương đương 306m² tại cánh đồng C, thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Gia đình ông Nguyễn Khắc H có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Khắc H về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc H phải trả tiền thuê thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 với giá thuê là 85.000đồng/năm tính từ năm 2011 cho đến nay, tổng cộng 1.020.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Cùng ngày 08/10/2024, nguyên đơn bà Vũ Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, chị Phạm Thị L và anh Phạm Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập

ngày 05/5/2004 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và anh T1 thống nhất trình bày: Ngày 15/10/1993, hộ gia đình gồm bà N, ông T, chị L và anh T1 được chia đất nông nghiệp theo Nghị quyết 03 của Ban thường vụ tỉnh ủy Hải Hưng (trong đó có thửa đất 197, tờ bản đồ số 5, diện tích 308 m², địa chỉ tại cánh đồng C, thôn M, huyện B, tỉnh Hải Dương). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2004 giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Khắc H đối với thửa đất nêu trên vô hiệu vì không tuân thủ quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Cụ thể: Theo quy định tại điểm 2 khoản 10 Điều 1 Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi bổ sung năm 2001) và điểm b khoản 1 Điều III Thông tư số 1417/1999/TT-TC ngày 18/9/1999 thì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Thửa đất nông nghiệp không phải là tài sản riêng của từng thành viên trong hộ gia đình, tại thời điểm chuyển nhượng không có ủy quyền của bà N, không có văn bản cử người giám hộ cho chị L và anh T1 mà một mình ông T đứng lên chuyển nhượng là không đúng quy định. Bên cạnh đó, số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng 850.000 đồng không phù hợp với giá đất nông nghiệp mà cơ quan thuế xác định (308 m² x 19.300 đồng = 5.944.400 đồng) đã phản nào chứng minh bản chất thật sự giữa ông T và ông H chỉ là giao dịch thuê tài sản. Ngoài ra, trong vụ án này bà N chỉ biết việc ông T cho thuê đất chứ không hề biết sự tồn tại của hợp đồng chuyển nhượng. Điều này được thể hiện rõ tại lời khai của ông H tại Tòa án nhân dân huyện Bình Giang. Nếu thực chất có việc chuyển nhượng thì ông H có thể phô tô giấy tờ chuyển nhượng và gửi cho bà N, việc ông H đưa ra lý do sợ bà N xé giấy chỉ là cái cớ, không đúng bản chất vụ án. Chính vì vậy, người kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2004 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định. Ngoài ra, ông T còn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tư cách, trách nhiệm và nội dung lời khai của những người làm chứng bà Phạm Thị S, ông Vũ Văn D1 và ông Phạm Văn Q vì thực tế những người này không có mặt tại buổi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Bà M là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004 được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, ông H đã nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhà nước, làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước về quản lý đất đai tại địa phương và đã nhận bàn

giao đất, sử dụng, cải tạo đất, nộp các khoản nghĩa vụ với nhà nước từ 2001 cho đến nay. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ông H nhất trí với ý kiến trình bày của bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà N, ông T, chị L và anh T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Bà N, ông T, chị L và anh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, chị L và anh T1 đều có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Bà Vũ Thị N khởi kiện vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với bị đơn ông Nguyễn Khắc H, ông H có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và ông Phạm Văn T có yêu cầu độc lập đề nghị ông H thanh toán tiền thuê ruộng nên vụ án được xác định là án dân sự với quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tiền thuê tài sản*”. Các đương sự đều đang cư trú tại xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3]. Về việc đề nghị áp dụng thời hiệu: Bị đơn ông Nguyễn Khắc H đề

ngợi Tòa án xem xét về thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vô hiệu và xác định bà N đã biết sự việc chuyển nhượng giữa ông H và ông T từ năm 2013. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N xác định biết sự việc từ tháng 02/2022 và bị đơn không cung cấp được căn cứ xác định bà N biết sự việc từ năm 2013 như bị đơn trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.4]. Tại phiên tòa vắng mặt bà N, ông T, chị L, bà P và người đại diện theo pháp luật của UBND xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương nhưng bà N, bà P, chị L có người đại diện theo uỷ quyền có mặt, còn ông T có đơn xin xét xử vắng mặt, phía đại diện của UBND xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương đã được triệu tập hợp lệ lần hai nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 1993, thực hiện Nghị quyết 03-NQ/TU của Ban T3, xã V tiến hành chia ruộng cho người dân trong thôn M, trong đó có hộ gia đình ông Phạm Văn T, gồm 4 khẩu là ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị N, 02 con là Phạm Thị L và Phạm Văn T1 (mỗi khẩu được chia theo tiêu chuẩn là 01 sào 9 thước 5). Thời gian đó việc chia ruộng cho người dân được xã lập thành sổ sách và giao cho thôn quản lý tuy nhiên hiện nay cuốn sổ đó bị thất lạc. Đến năm 2003, thực hiện dồn điền đổi thửa thôn có tiến hành thống kê lại các diện tích ruộng đã giao cho các hộ trong thôn và lập thành “*Sổ diện tích đất canh tác thôn M, xã V, huyện B năm 2003-2004*” để quản lý. Theo sổ sách nêu trên, hộ gia đình ông T được giao sử dụng 13,12 sào ruộng tương đương 4.724m² ruộng tại các xứ đồng tại thôn M (ông T quản lý cả diện tích đất ruộng cấp cho hộ của bà Phạm Thị S1 (gồm 3 khẩu) là mẹ đẻ ông T), trong đó có thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 tại xứ đồng Cửa Đình có diện tích 0,85 sào tương đương 306m², thời hạn sử dụng đất là 20 năm được tính từ ngày 15/10/1993. Diện tích đất nông nghiệp trên của hộ ông T đã được ghi chép tại sổ địa chính nên theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì hộ gia đình ông T được quyền chuyển nhượng, cho thuê theo quy định.

[2.2] Xét kháng cáo của bà N, ông T, chị L và anh T1 cũng như đánh giá lời khai của những người làm chứng trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Trong vụ án này, ông T cho rằng ông cho ông H thuê thửa đất số 197 với thời hạn 10 năm nên mới có giá 850.000 đồng. Tuy nhiên, ông T không đưa ra

được chứng cứ chứng minh có việc hai bên thỏa thuận về việc thuê đất. Bên cạnh đó, phía ông H xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 05/5/2004, giấy biên nhận ngày 26/11/2001 để xác định ông T đã chuyển nhượng thửa đất cho ông H. Điều này hoàn toàn phù hợp với ghi chú trong “*Sổ diện tích đất canh tác thôn M*” đối với thửa đất số 197 - 0.85 sào ở C của hộ ông Phạm Văn T ghi chú là “*Đã bán cho ông H*” và tại thửa đất số 197 - 0.85 sào ở C của hộ ông Nguyễn Khắc H ghi chú là “*Mua ruộng ô Thụ*”. Đối những người làm chứng: Mặc dù bà Phạm Thị S, ông Phạm Văn Q và ông Vũ Văn D1 không chứng kiến việc các bên tham gia ký kết hợp đồng nhưng họ đều là người cùng thôn, riêng ông Q còn là người lập, theo dõi và lưu giữ sổ diện tích đất canh tác thôn M nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định họ với tư cách người làm chứng và đánh giá lời khai một cách toàn diện, phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng cũng chính là hợp đồng dân sự và nguyên tắc tôn trọng tự do thỏa thuận của các bên được đặt lên hàng đầu (bao gồm giá chuyển nhượng). Trong khi đó hiện trạng thửa đất là đối tượng chuyển nhượng các bên đều thừa nhận bị chuột bọ ăn nhiều, một số hộ dân tôn tạo làm vườn dẫn đến nước không vào được ruộng nên không cấy được. Do vậy, giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn với mức giá quyền sử dụng đất mà Nhà nước quy định để nộp thuế không phải là cơ sở chứng minh giữa ông T và ông H chỉ là giao dịch thuê tài sản. Từ phân tích trên có đủ cơ sở xác định ông T đã chuyển nhượng thửa đất 197 tờ bản đồ số 05 ở thôn M cho ông H được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004.

- Xem xét, đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, việc chuyển nhượng được thẩm tra tại Ủy ban nhân dân xã V và có ý kiến của Phòng địa chính huyện B nên về cơ bản đã đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Về nội dung: Tại thời điểm giao dịch, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, mục đích giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong tiêu chuẩn của hộ gia đình ông Phạm Văn T (gồm ông T, bà N, chị L và anh T1) và chỉ có một mình ông T tham gia vào giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên không có căn cứ chứng minh giao dịch thuê tài sản, ông H là người sử dụng thửa đất từ năm 2001 cho đến nay và thực hiện

nghĩa vụ kê khai, nộp thuế với địa phương. Bà N cũng biết việc ông H đưa cho ông T số tiền 850.000 đồng và đồng ý cho ông T sử dụng, chi tiêu. Bên cạnh đó, thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 có diện tích là 0,85 sào vẫn nằm trong hạn mức tiêu chuẩn cấp cho một khẩu. Do vậy, căn cứ vào tinh thần Án lệ số 15/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Khắc H là thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004 có hiệu lực và được công nhận.

Tại Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc hội quy định: *“Khi hết thời hạn sử dụng, Nhà nước không điều chỉnh lại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã giao cho hộ gia đình theo Luật đất đai số 13/2003/QH11; hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được tiếp tục sử dụng đất cho đến khi Luật đất đai (sửa đổi) được ban hành và có hiệu lực thi hành, khi đó thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo quy định của Luật đất đai (sửa đổi)”*. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 2013. Thời hạn sử dụng đất tính từ ngày 15/10/2013 đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15/10/1993 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15/10/2013. Như vậy, khi hết thời hạn sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013, Nhà nước không điều chỉnh (chia) lại đất nông nghiệp mà tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp. Từ năm 2013 đến nay, ông H là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất nên tiếp tục được quyền sử dụng toàn bộ hiện trạng thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 nêu trên.

Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị N, ông Phạm Văn T, chị Phạm Thị L và anh Phạm Văn T1.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì yêu cầu khởi kiện của bà N về việc tuyên bố

hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu không được chấp nhận, ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận nên bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm là không đúng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa phần án phí sơ thẩm đối với bà N. Yêu cầu độc lập của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà N, ông T, chị L và anh T1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 17, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị N, ông Phạm Văn T, chị Phạm Thị L, anh Phạm Văn T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 29/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương về các nội dung như sau:

Căn cứ vào: Điều 117; Điều 131; Điều 150; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708; Điều 711 Bộ luật dân sự 1993; Điều 212, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 126; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết 49/2013/QH13 ngày 21/6/2013 của Quốc Hội về việc kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2004 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Khắc H về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2004. Gia đình ông Nguyễn Khắc H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 diện tích 0,85 sào tương đương 306m² tại cánh đồng C, thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Gia đình ông Nguyễn Khắc H có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Khắc H về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị N.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc H phải trả tiền thuê thửa đất số 197 tờ bản đồ số 05 với giá thuê là 85.000đ/năm tính từ năm 2011 cho đến nay, tổng cộng 1.020.000đ.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 29/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương về phần án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Bà Vũ Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà N đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/00004314 ngày 11/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (bà N đã nộp đủ).

Ông Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (ông T chưa nộp).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Vũ Thị N, ông Phạm Văn T, chị Phạm Thị L, anh Phạm Văn T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền ứng án phí số 0000472, số 0000470, số 0000471, số 0000469 ngày 18/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang (bà N, ông T, chị L, anh T1 đã nộp đủ).

4. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- VKSND huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục THADS huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương;

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

- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa GD&NCTN, VP;

Phạm Thị Mai Hoa