

Bản án số: 52/2020/DS-ST

Ngày: 28-10-2020

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và Yêu cầu Bồi thường thiệt hại”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN Y, TỈNH BẮC GIANG**

- Với tHnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Vân

* *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Trần Văn Thiện

- Thư ký phiên toà: Bà Vi Thị Lan P - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Y tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 26, 28 tháng 10 năm 2020 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2019/TLST- DS ngày 08 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2020/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2020/QĐST ngày 28 tháng 7 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 149/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

* **NguY đơn:** Ông Hoàng Đức H, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Chị Cao Thị NHn, sinh năm 1976 (có mặt).

Đều cư trú: Thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Ong Thị T - Văn phòng Luật sư Vũ Anh H - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:**

- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1975 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Hoàng Thị Minh P, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Xóm Long Vân, xã P Sơn, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

- Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P, anh H: Anh Hoàng Văn H, sinh năm 1975 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1956 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1981 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1979 (có mặt)

Đều cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân xã Cao Xá do ông Nguyễn Văn T - Công chức Địa chính-Xây dựng xã Cao Xá đại diện theo ủy quyền (có mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Tân Y do ông Nguyễn Văn H - Phó trưởng Phòng Tài nguY và Môi trường huyện Tân Y đại diện theo ủy quyền (có mặt).

*** Người làm chứng:**

- Ông Đồng Văn B - Cán bộ địa chính xã Cao Xá (vắng mặt)

Nơi công tác: UBND xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Giáp Văn T - Công chức địa chính thị trấn Cao Thượng (có mặt)

Nơi công tác: UBND thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Anh Nguyễn Tuấn H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Hậu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Tiên, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Nguồn A, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Mai Văn P, sinh năm 1957 (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn Đợi, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn Nguồn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Sặt, xã L Sơn, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/7/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 07/8/2019, bản tự khai và biên bản lấy lời khai tiếp theo nguY đơn ông Hoàng Đức H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m² là mua của bà L, họ tên địa chỉ cụ thể của bà L thì ông không nhớ. Năm 1974 ông kết hôn với bà Nguyễn Thị Chung và sinh được 3 người con, năm 1990 gia đình ông mua hai

mảnh đất tại thôn Nguồn, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang, năm 1997 vợ ông là bà Chung chết. Năm 2002 ông đi thêm bước nữa và sống theo vợ. Các con ông đi miền nam làm kinh tế, nH khóa cửa. Năm 2004 ông vào Miền Nam thăm các con. Khi về ông ghé qua nH thấy ông Nguyễn Văn T hộ giáp danh sử dụng một phần đất của gia đình ông. Ông đến UBND xã để hỏi sự việc thì được biết gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất từ năm 1998 nH GCNQSD đất của gia đình đã được ông T nhận hộ. Ông về nói lại với ông T thì ông T đưa cho ông một GCNQSD đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H và được quyền sử dụng 890m² tại xã Cao Xá, huyện Tân Y trên hai thửa đất nH giấy chứng nhận lại ghi sai họ tên đệm của ông, ông là Hoàng Đức H nH GCNQSD đất lại cấp cho ông Nguyễn Văn H. Đằng sau giấy chứng nhận của hộ gia đình ông đã được thay đổi vào ngày 17/02/2004, chuyển nhượng 335m² tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26 của hộ ông Nguyễn Văn H chuyển cho ông T sử dụng. Lúc bấy giờ ông mới biết địa chính nông nghiệp huyện Tân Y đã chuyển 335m² đất vườn của gia đình ông cho ông Nguyễn Văn T mà ông không nhận được bất kỳ thông báo nào từ ông T và các cấp có thẩm quyền. Ông đã nhiều lần đề nghị UBND xã Cao Xá là rõ sự việc trên nH đến năm 2013 ông mới được đính chính tên Nguyễn Văn H trong GCNQSD đất, tên đúng Hoàng Đức H tại trang 4 của GCNQSD đất. Năm 2018, qua tra cứu tại Văn phòng đăng ký đất đai và Chi cục Thuế huyện Tân Y, ông phát hiện hai bộ hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, người chuyển là ông Nguyễn Văn H không có tuổi, không có giấy tờ tùy thân kèm theo, người nhận là ông Nguyễn Văn T không có giấy tờ tùy thân kèm theo lập ngày 02/02/2004. Ông đã làm đơn ra xã để giải quyết. Trong buổi H giải đầu tiên vào ngày 10/8/2018 ông T cho biết ông mua đất của ông H vào ngày 26/12/2003 âm lịch có hai con của ông là H và H chứng kiến. Tháng 01/2004 ông T mời cán bộ địa chính xã về đo cắm mốc làm danh giới. Tại buổi làm việc với UBND xã Cao Xá ngày 13/11/2018, Ủy ban cho biết có tìm thấy hai giấy còn lưu tại Ủy ban xã là Giấy chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn H chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 23/01/2000 và được ông Đội thôn Nguồn B xác nhận vào ngày 06/3/2000; một biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ngày 18/3/2000.

Tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 thì ông không biết và chữ ký “H- Người bán ký” không pH là chữ ký của ông. Tại biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ngày 18/3/2000 ông cũng không biết và cũng không thấy có cán bộ nào về cắm mốc tách đất thổ cư. Tại giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 ghi ông T mua với giá 2.500.000 đồng và các điểm tiếp giáp của đất ông cũng không nắm được toàn bộ nội dung trong giấy trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 được lập giữa bên chuyển nhượng là ông và bên nhận chuyển nhượng là ông T, ông không biết nên không nắm được nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng là gì. Chữ “H và Nguyễn Văn H” trong hợp đồng chuyển nhượng không pH là chữ ký của ông nH ông không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết: TuY bỏ Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/1/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông

Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Hoàng Đức H diện tích đất tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. Yêu cầu ông T pH di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông T đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T tại thửa đất trên; Yêu cầu hộ ông T pH trả toàn bộ số tiền hoa lợi, lợi tức mà hộ ông T thu được từ thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, Cao Xá, Tân Y, Bắc Giang từ năm 2004 đến nay là 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông H chỉ có mặt phần thủ tục hỏi trình bày: Ông vẫn giữ nguY yêu cầu khởi kiện và ủy quyền phần trình bày cho chị NHn. Ông khẳng định nguồn gốc đất là mua của bà L, mua năm nào ông không nhớ, tại thời điểm mua đất thì hộ gia đình ông có vợ chồng ông, anh H, anh H, chị P. Sau đó gia đình ông có sinh sống trên thửa đất này, cụ thể hiện trạng thửa đất lúc mua như thế nào ông không nhớ, ông khẳng định không có việc lập Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, năm 2004 ông đi miền nam thăm các con xong về thì thấy hộ gia đình ông T giáp danh sử dụng một phần thửa đất của gia đình ông, ông có lên UBND xã hỏi thì bảo đất này hộ gia đình ông được cấp GCNQSD đất năm 1998 và giấy này được ông T nhận hộ. Ông về nói lại với ông T thì ông T đưa cho ông GCNQSD đất cấp mang tên hộ ông Nguyễn Văn H. Ông có biết GCNQSD đất cấp sai họ tên đệm của ông NH ông cũng không có ý kiến gì, việc ông T sử dụng một phần thửa đất của gia đình ông, ông biết cũng không có ý kiến gì, năm 2006 ông mới được cấp chứng minh nhân dân lần đầu, tên thật của ông là Hoàng Đức H. Đến năm 2018 thì ông mới có đơn lên UBND xã Cao Xá yêu cầu giải quyết.

** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai tiếp theo người đại diện theo ủy quyền của nguY đơn ông H là chị Cao Thị NHn trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này là đất do ông H, bà Chung mua của bà L hiện đang cư trú tại xã L Sơn, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang từ năm 1990. Ngay sau khi mua thì gia đình ông H, bà Chung chuyển đến sinh sống tại thửa đất trên, gồm những người có tên sau: ông H, bà Chung, anh H, chị P, anh H. Đến năm 1997 thì bà Chung chết. Sau khi bà Chung chết thì những người còn lại vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất này. Đến năm 1999, chị P lập gia đình riêng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Đến năm 1999 anh H kết hôn với chị, đến năm 2005 anh H kết hôn với chị Thân. Đến thời điểm hiện tại còn ông H, anh H, chị, con ruột của anh H và chị gồm cháu Hoàng Thúy Hằng, sinh năm 2000 và cháu Hoàng Thúy Nga, sinh năm 2009, anh H, chị Thân và các con ruột của anh H, chị Thân là cháu Hoàng T Tùng, sinh năm 2006, cháu Hoàng T Sơn, sinh năm 2015 sinh sống trên thửa đất trên. Năm 2012 vợ chồng anh H, chị và vợ chồng anh H xây nh 02 tầng và công trình phụ trên đất. Các cây cối lâm l trên đất cũng do vợ chồng chị và vợ chồng anh H trồng. Toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 chị không nắm được. Đến tháng 6/2018 qua tra cứu tại chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai và Chi cục thuế huyện Tân Y thì chị mới biết có hợp đồng chuyển nhượng trên. Chị khẳng định chữ ký “H” và chữ viết “Nguyễn Văn H” trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên không phải là chữ ký và chữ viết của ông Hoàng Đức H. Ngoài ra biên bản thẩm định không ghi ngày, tháng, năm và chữ ký, chữ viết “H” và “Nguyễn Văn H” trong biên bản thẩm định này cũng không phải là chữ ký và chữ viết của ông H. Ngay sau khi biết có hợp đồng chuyển nhượng trên chị đã có đơn gửi UBND xã Cao Xá và ngày 10/8/2018 chị có tham gia H giải tại UBND xã Cao Xá nhưng không thành. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông T được cấp GCNQSD đất hay chưa thì chị không biết. Chị chỉ biết ông T có tên trong danh sách cấp GCNQSD đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Y ngày 10/01/2005. Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 do ai viết thì chị không nắm được, chữ ký và chữ viết “H” và “Nguyễn Văn H” không phải là chữ ký và chữ viết của ông H. Chị là đại diện theo ủy quyền của ông H hoàn toàn nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai của ông H.

Tại phiên tòa chị NHn có mặt trình bày: Chị là đại diện theo ủy quyền của ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông H và chị NHn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền nhân thân của ông H cụ thể là công nhận ông H chỉ có một tên duy nhất là Hoàng Đức H. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận GCNQSD đất cấp cho hộ ông H năm 1998 và được đính chính họ tên đệm năm 2013 là chưa hợp pháp. Chị yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để đợi kết quả giải quyết khiếu nại của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Y và chị đề nghị giám định chữ ký, chữ viết.

** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 23/01/2000 anh Hoàng Văn H là con trai ông H có mời ông mua thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang để lấy tiền đi miền Nam làm ăn. Ông suy nghĩ và yêu cầu anh H mời ông H và mời tất cả các con của ông H về nhất trí thì ông mua. Anh H về một lúc sau đó lại trở lại nhà ông và mời ông xuống nhà để trao đổi về việc mua bán đất. Khi ông đến nhà ông H thì tại thời điểm đó có mặt ông H, anh H, anh H. Sau đó tất cả mọi người đều thống nhất là ông sẽ mua một phần diện tích thửa đất mà ông H mua của bà L, tổng diện tích cụ thể thửa đất của ông H như thế nào ông không nắm được, hai bên chỉ xác định ranh giới đối với thửa đất mua bán. Cùng ngày 23/01/2000 ông có viết Giấy chuyển nhượng đất với nội dung hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất mà ông H đã mua của bà L với giá là 2.500.000 đồng, ông H là người ký vào chỗ người bán, ông ký vào chỗ người mua. Ông đã trả cho ông H đủ số tiền 2.500.000 đồng và ông đã ghi rõ vào giấy chuyển nhượng đất nội dung là ông H đã nhận đủ tiền và cùng ký xác nhận chuyển nhượng. Ông khẳng định chữ “H” trong giấy chuyển nhượng đất trên là chữ ký của ông H. Sau khi có giấy chuyển nhượng đất, ông mang giấy chuyển nhượng đất đến nộp cho ông Mai Văn P - Chủ tịch xã Cao Xá và ông P đã phê duyệt: “Chuyển cán bộ địa chính làm thủ tục theo luật đất đai” và ông P có ký vào góc đơn. Đến ngày 18/3/2000 UBND xã

Cao Xá cử ông Giáp Văn T và ông Đồng Văn B là cán bộ địa chính xã Cao Xá đến đo trực tiếp để tách thửa thì xác định diện tích ông mua của ông H là 335 m² (có biên bản cắm mốc tách đất thổ cư). Đến ngày 02/02/2004, cán bộ địa chính hướng dẫn ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bên nhận chuyển nhượng là ông. Nội dung hợp đồng theo đúng quy định pháp luật, thể hiện nội dung ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng diện tích đất 335 m² đất vườn tại thửa số 52, tờ bản đồ 26 được cấp GCNQSD đất N893067 cấp ngày 12/12/1998 đứng tên ông Nguyễn Văn H. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng giá tiền chuyển nhượng thửa đất trên là 2.500.000 đồng, P thức T toán là trả tiền ngay bằng tiền mặt. Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 có mặt cả ông H và ông, cả hai bên đều đọc và ký xác nhận vào hợp đồng tại UBND xã Cao Xá. Ông khẳng định chữ ký “H” và chữ viết “Nguyễn Văn H” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là chữ ký của ông H. Sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng nói trên UBND xã Cao Xá đã chứng thực vào hợp đồng. Còn biên bản thẩm định không có ngày, tháng năm ông không nắm được do đây là việc của cơ quan chủY môn, ông có ký xác nhận vì nội dung là đúng với việc chuyển nhượng của hai bên. Sau đó ông có làm đơn xin cấp GCNQSD đất và được cấp GCNQSD đất vào ngày 26/01/2005 mang tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn T, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03337QĐCT 15 ngày 26/01/2005. Ông là người nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Nay ông H khởi kiện đối với ông thì ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H là có thật và đúng quy định của pháp luật, và ông đã được cấp GCNQSD đất năm 2005 và sử dụng ổn định diện tích đất này từ năm 2000 cho đến nay.

Tại phiên tòa ông T có mặt trình bày: Ông vẫn giữ nguY các ý kiến đã trình bày trước đây, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H vì: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 335m² tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26 tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y giữa ông và ông Hoàng Đức H là sự thật. Tên “Hoàng Văn H” trong hợp đồng là do ông H tự cung cấp thông tin cho ông khi hai bên lập Giấy chuyển nhượng đất. Tên “Nguyễn Văn H” là do sai sót của cơ quan chủY môn khi cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông H. Các bên khi lập hợp đồng đều biết rõ thông tin này và không ai có ý kiến gì. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp GCNQSD đất cho ông là đúng quy định pháp luật về hình thức, nội dung, điều kiện, thủ tục, giá và nguY tắc chuyển quyền sử dụng đất, căn cứ trên hợp đồng thực tế, không trái đạo đức, xã hội. Gia đình ông đã sử dụng ổn định, L tục, công khai đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2000 đến nay không ai có ý kiến gì.

Với tư cách đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà L, chị L ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguY đơn. Ngoài ra, không có đề nghị gì khác.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là anh Hoàng Văn H trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, địa chỉ tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này do gia đình anh mua của bà L hiện đang cư trú tại xã L Sơn, huyện Tân Y từ năm 1990. Ngay sau khi mua thì gia đình anh chuyển đến sinh sống tại thửa đất trên, tại thời điểm mua đất của bà L gia đình gồm: Ông H, bà Chung, anh H, chị P, anh H. Ngoài ra không còn ai khác. Đến năm 1997 thì bà Chung chết. Sau khi bà Chung chết thì còn lại 4 bố con anh tiếp tục sinh sống trên thửa đất trên. Năm 1999, chị P lập gia đình riêng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Năm 1999 anh kết hôn với chị NHn, đến năm 2005 anh H kết hôn với chị Thân nH anh H và chị Thân lấy nhau không ở trên thửa đất mua của bà L.

Tại thời điểm theo GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn T năm 2005 thì gia đình anh gồm: ông H, anh, anh H, chị NHn, chị Thân, cháu Hằng. Đến thời điểm hiện nay còn ông H, anh, chị NHn, anh H, con ruột của anh gồm cháu Hằng, cháu Nga và các con ruột của anh H, chị Thân là cháu Tùng, cháu Sơn sinh sống trên thửa đất trên. Năm 2012 vợ chồng anh xây dựng công trình trên đất và vợ chồng anh H xây nH 02 tầng và công trình phụ trên đất. Một số cây cối lâm L trên đất lúc mua của của bà L đã có, nH anh chỉ trồng thêm một số chuối. Hiện nay các cây cối lâm L trên đất và chuối gia đình anh trồng thì ông T đều chặt hết.

Toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 anh không nắm được. Đến năm 2018 qua tra cứu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thì anh mới biết có hợp đồng chuyển nhượng trên. Anh khẳng định chữ ký “ H” và chữ viết “ Nguyễn Văn H” trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên không pH là chữ ký và chữ viết của ông H. Ngoài ra biên bản thẩm định không ghi ngày, tháng, năm và chữ ký, chữ viết “H” và “ Nguyễn Văn H” trong biên bản thẩm định này cũng không pH là chữ ký và chữ viết của ông H. Ngay sau khi biết có hợp đồng chuyển nhượng trên gia đình anh có đơn tháng 6/2018 gửi UBND xã Cao Xá và sau đó UBND xã có H giải. Lần 1 H giải tháng 8/2018 thì anh không được mời tham gia, lần 2 không nhớ ngày tháng thì anh có tham gia H giải tại UBND xã Cao Xá nH việc H giải không tHnh. Sau khi có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông T được cấp GCNQSD đất thì anh không biết. Đến khi Tòa án thông báo thì anh mới biết là ông T đã được cấp GCNQSD đất năm 2005.

Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 do ai viết thì anh không nắm được, chữ ký và chữ viết “H” và “ Nguyễn Văn H” không pH là chữ ký và chữ viết của ông H. Anh là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai của ông H. Anh vẫn giữ nguY nội dung bản tự khai của anh ngày 16/8/2019, của chị P ngày 16/8/2019, của anh H ngày 22/8/2019.

Lý do anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H vì: Sau khi xem xét toàn bộ chứng cứ do Tòa án thu thập được và cung cấp cho gia đình anh, anh có ý kiến quan

điểm của anh và hai em như sau: Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 không pH là giấy chuyển nhượng giữa gia đình anh với ông T bằng chứng là xác nhận của ông Đợi nguY trưởng thôn Nguồn B cũng không pH là chữ viết và chữ ký của ông, bố anh là Hoàng Đức H không pH là Hoàng Văn H, chứng cứ này là hoàn toàn phù hợp với bản tự khai của bố anh. Căn cứ vào biên bản cấm mốc ngày 18/3/2000, biên bản này là không có thật và không đúng trình tự của pháp luật, bởi vì buổi làm việc tại Thôn Nguồn B, gồm có ông Giáp Văn T và ông Đồng Văn B không có trưởng thôn và các hộ giáp danh chứng kiến, tứ cận chiều dài mâu thuẫn với trích lục bản đồ ngày 02/2/2004, cuối biên bản có ông H ký không rõ là H nào chuyển nhượng đất của ông Hoàng Văn H cho ông Nguyễn Văn T sử dụng trên đất GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn H. Toàn bộ nội dung trong ngày 18/3/2000 không L quan đến hộ gia đình anh. Căn cứ vào hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất không số giữa ông H và ông T không có tuổi và giấy tờ tùy thân kèm theo và hợp đồng này cũng không L quan đến hộ gia đình anh, bởi phần bên chuyển nhượng chỉ có một mình chữ ký ông Nguyễn Văn H người không có thật. Hợp đồng lập tại thôn Nguồn chưa được công chứng, chứng thực chưa được vào sổ địa chính, không ai chứng kiến việc chuyển nhượng ông H và ông T. Ông H cũng không có quyền thay mặt toàn bộ các tHnh viên trong gia đình chuyển quyền sử dụng thửa đất trên. Hợp đồng trên là trái đạo đức xã hội, bởi pháp luật không cho phép, UBND xã Cao Xá lấy GCNQSD đất do UBND huyện cấp nhằm tên để chuyển quyền trước, đính chính về tên đúng sau, chứng minh cho hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông T là trái luật, bởi không có chuyện Phòng nông nghiệp đính chính tại trang 4 GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn H sang cho ông T trước đơn xin nộp thuế sau giấy chứng nhận của ông T không hợp pháp, ông mua đất địa danh thôn Nguồn B nH giấy chứng nhận lại là địa danh Na Gu bằng chứng là biên bản thẩm định không ghi ngày tháng năm, không có các tHnh phần tham dự nH lại có đủ các chữ ký xác nhận của ông P nguY trưởng thôn Nguồn A, ông Nguyễn Văn Cường cán bộ địa chính nông nghiệp cũng không có mặt hơn nữa không có dấu xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền. Ông T cũng thừa nhận là chữ ký của ông, biên bản lập ở đâu, lập ngày nào ông không xác định. Căn cứ vào 4 trích lục, tháng 4/2000 kết quả đo vẽ đất đai, trích đo thửa đất ngày 2/2/2004, biên bản cấm mốc sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận của ông T, 4 căn cứ trên mâu thuẫn hoàn toàn. Đây là toàn bộ chứng cứ để chứng minh cho đơn khởi kiện của ông Hoàng Đức H là có căn cứ và được pháp luật bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của cả hộ gia đình anh.

Tại phiên tòa anh H có mặt trình bày: Anh nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H, các ý kiến anh đã trình bày tại bản tự khai và lời khai tại Tòa án, việc ông H khởi kiện là có căn cứ, đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Anh đề nghị xem xét bảo vệ quyền nhân thân của ông H và quyền thừa kế của các anh chị em anh khi mẹ anh chết đi.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ L quan anh Nguyễn Văn L trình bày:*

Anh là con trai của ông Nguyễn Văn T. Gia đình anh do ông T là chủ hộ được NH nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 335 m² đất vườn tại

thửa số 52, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang theo GCNQSD đất cấp ngày 26/01/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông H là Hng xóm nH anh nhận chuyển nhượng của bà L, đến năm 2000 thì ông H chuyển nhượng cho bố anh diện tích đất trên, có lập giấy chuyển nhượng đất đề ngày 23/01/2000. Khi thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất và lập giấy chuyển nhượng thì chỉ có bố anh trực tiếp giao dịch với ông H, anh không tham gia nH bố anh có nói lại cho mẹ con anh biết.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H bàn giao đất cho ông T, anh không nhớ ngày tháng cụ thể chỉ nhớ là ban giao ít ngày sau khi chuyển nhượng. Khi ông T nhận bàn giao đất thì trên đất không có tài sản gì, cũng không có cây cối gì giá trị. Sau khi bàn giao đất thì ông T có thuê thợ chôn cột bê tông, quây lưới B40 ở vị trí ranh giới giữa phần đất nhận chuyển nhượng với phần đất còn lại của nH ông H. Sau đó ông T mời cán bộ địa chính xã Cao Xá về đo đạc cắm mốc tách đất. Đến năm 2004 khi ông T đề nghị cấp GCNQSD đất thì ông T và ông H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu của NH nước cho đủ thủ tục, năm 2005 ông T được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 335m² đất vườn của hộ ông H, gia đình anh có đổ đất để tân cao diện tích đất vườn này 02 lần vào năm 2003 và năm 2013, xây tường bao bằng cay bồ trụ năm 2019 và trồng một số cây ăn quả, cây trồng ngăn ngày trên đất.

Trong suốt quá trình từ khi bố anh nhận bàn giao đất và chôn cọc bê tông, quây lưới B40 vào năm 2000 và tân đất 02 lần kể trên thì không thấy ông H, các con trai, con dâu ông H gồm anh H, anh H, chị P, chị NHn, chị Thân hoặc bất cứ ai khác có ý kiến phản đối hoặc đơn thư khiếu nại gì về việc gia đình anh quản lý, sử dụng đất. Trong khoảng thời gian từ năm 2000 đến năm 2018 thì ông H chủ yếu ở nH tại thôn Nguộn B, thỉnh thoảng ông H có sang ở với vợ kế hoặc đi chơi miền Nam nH đi ít ngày rồi lại về chứ không vắng mặt tại địa P lâu ngày. Vợ chồng anh H, chị NHn thì đi miền Nam làm ăn từ sau khi ông H chuyển nhượng đất cho ông T đến khoảng năm 2009 - 2010 thì về địa P sinh sống ổn định cho đến nay. Anh H thì sinh sống ổn định tại địa P trên phần đất còn lại của hộ ông H từ khi chưa tHnh niên, đến khi lập gia đình thì vẫn tiếp tục ở trên đất ông H cho đến nay. Đến năm 2018 thì ông H mới có đơn đề nghị UBND xã giải quyết vì cho rằng gia đình anh sử dụng đất nH ông. Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H do chị NHn đại diện ủy quyền vì việc ông H chuyển nhượng diện tích 335 m² đất vườn cho ông T là có thật, ông H và các con đều biết việc gia đình anh quản lý, sử dụng đất từ năm 2000 nH trong suốt quá trình từ năm 2000 đến năm 2018 không ai có ý kiến phản đối hoặc đơn thư khiếu nại gì. Anh đề nghị Tòa án xem xét các ý kiến của anh để giải quyết vụ án được đúng đắn, khách quan, hợp tình hợp lý.

Tại phiên tòa anh L có mặt trình bày: Anh không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H vì thửa đất này ông T đã mua của ông H và ông T đã được cấp GCNQSD đất từ những năm 2005, gia đình anh đã sử dụng ổn định, xây dựng công trình và trồng cây ăn quả trên thửa đất từ khi ông T mua của ông H cho đến nay không ai có ý kiến gì.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ L quan chi Hoàng Thị Minh P, anh Hoàng Văn H trình bày:*

Chị P, anh H là con gái, con trai của ông Hoàng Đức H. Chị P, anh H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Chị, anh không đồng ý với ông Nguyễn Văn T về việc tự ý lấy giấy CNQSD đất số N893067 cấp ngày 12/12/1998 của hộ gia đình chị, anh để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất trong khi UBND huyện cấp nhầm tên chủ sử dụng đất đối với 335m² đất hợp pháp từ thửa số 52, tờ bản đồ số 26 của hộ gia đình ông H. Cá nhân chị, anh không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không số lập ngày 02/02/2004 và chị, anh cũng không được ông T hoặc các Cơ quan có thẩm quyền thông báo về việc chuyển 335m² đất hợp pháp của gia đình ông H cho ông T. Mảnh đất này là tài sản duy nhất mà trước khi mẹ chị, anh chết để lại nên mảnh đất này còn là tinh thần cho 4 bố con. Chị, anh không nhất trí chuyển nhượng cho bất cứ ai.

Tại phiên tòa chị Hoàng Thị Minh P, anh Hoàng Văn H vắng mặt do anh Hoàng Văn H đại diện theo ủy quyền có mặt trình bày vẫn giữ nguY lời khai tại bản tự khai, không có ý kiến gì khác.

** Tại biên bản làm việc với đại diện theo ủy quyền UBND huyện Tân Y ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m², địa chỉ đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do hộ ông Hoàng Đức H ở thôn Ngụn B, xã Cao Xá quản lý, sử dụng từ những năm 1990. Ngày 12/12/1998, hộ ông Hoàng Đức H được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất này. GCNQD đất số N893067 ghi sai họ, tên đệm của ông H là Nguyễn Văn H. Tháng 5/2013, Phòng Tài nguY và Môi trường huyện Tân Y đã đính chính tên Nguyễn Văn H trong giấy chứng nhận theo họ, tên đúng là Hoàng Đức H, theo Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 03/5/2013. Như vậy, bản chất GCNQSD đất này là cấp cho hộ ông Hoàng Đức H. Qua tra cứu xác minh thì hiện nay UBND xã Cao Xá không còn lưu trữ được hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông H đối với thửa đất trên, đồng thời không có căn cứ xác định rõ thời điểm cấp GCNQSDĐ thì hộ ông H gồm những tHnh viên nào.

Ngày 26/01/2005, UBND huyện Tân Y cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m², địa chỉ đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. Việc cấp GCNQSD đất căn cứ vào hồ sơ do UBND xã Cao Xá trình lên gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T, GCNQSD đất số N893067 mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn H, tờ khai thuế, trích đo thửa đất, Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, Tờ trình của UBND xã Cao Xá. Việc thẩm tra tính chính xác của hồ sơ và hợp đồng cũng như diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế là do UBND xã Cao Xá thực hiện, UBND xã cũng đã xác nhận ở cuối hợp đồng là đất đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi UBND xã trình hồ sơ, Phòng Địa chính nông nghiệp tiến Hnh thẩm định dựa trên hồ sơ, sau đó trình Chủ tịch UBND huyện duyệt và ra Quyết định cấp GCNQSD

đất. Việc cấp GCNQSD đất cho ông T được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính.

Đối với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức H do chị Cao Thị NHn đại diện theo ủy quyền, trong đó có yêu cầu về Hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T tại thửa đất nêu trên, quan điểm của UBND huyện Tân Y là đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa ông H đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Tân Y có mặt trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại biên bản làm việc với Tòa án, không có ý kiến bổ sung gì. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn T, ông khẳng định là đúng quy định của pháp luật. Về cấp GCNQSD đất năm 1998 mang tên hộ ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất trên có sai về họ tên đệm của ông H đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Y đính chính tên Nguyễn Văn H trong giấy chứng nhận theo họ, tên đúng là Hoàng Đức H, theo Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 03/5/2013. Lý do cấp GCNQSD đất cho ông T năm 2005 ghi trong giấy chứng nhận là thôn Na Gu, xã Cao Xá là ghi theo địa danh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của chủ sử dụng đất, đối với GCNQSD đất cấp cho hộ ông H cấp năm 2008 chỉ ghi xã Cao Xá, huyện Tân Y không ghi thôn. Hiện nay thửa đất này vẫn mang tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Văn T.

** Tại biên bản làm việc với đại diện theo ủy quyền UBND xã Cao Xá ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26 tại thôn Nguồn B, xã Cao xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang, đây là thửa đất do bà L quản lý sử dụng từ trước năm 1990. Năm 1990, ông Hoàng Đức H và vợ ông H là bà Chung mua lại diện tích đất trên từ bà L. Kể từ thời điểm đó gia đình ông H gồm có ông H, bà Chung và hai con trai ông H là anh H, anh H sinh sống trên thửa đất này. Nhân khẩu của hộ ông H thời điểm đó không có tên chị P, còn thực tế chị P có sinh sống trên thửa đất này hay không thì đại diện UBND xã không nắm được, năm 1997 bà Chung chết, năm 1999 chị P lập gia đình riêng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Năm 1999 anh H kết hôn với chị NHn, sau đó anh H kết hôn với chị Thân. Đến thời điểm hiện tại trên thửa đất trên có ông H, anh H, chị NHn và các con của vợ chồng anh H, chị NHn sinh sống.

Về quá trình mua bán chuyển nhượng diện tích đất giữa ông H và ông T, việc thỏa thuận ban đầu dẫn đến việc mua bán trên như thế nào đại diện UBND xã không nắm được. Hiện tại UBND xã còn lưu được bản gốc Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 giữa ông T và ông H và biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ngày 18/3/2000 do cán bộ địa chính xã là ông Giáp Văn T lập biên bản trong đó có chữ ký của ông H và ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T ngày 02/02/2004 được lập theo mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban Hnh kèm theo thông tư số 1883/2001-TT-TCĐC ngày 02/11/2001 của Tổng cục địa chính, hợp đồng có xác nhận của UBND xã Cao Xá là đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi hoàn thiện các thủ tục UBND xã Cao Xá chuyển toàn bộ hồ sơ đến Cơ quan có thẩm quyền tại cấp huyện để tiến Hnh thủ tục

cấp GCNQSD đất và ông T đã được cấp GCNQSD đất vào năm 2005. Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T tại thửa số 52, tờ bản đồ số 26 diện tích 335m² tại thôn Na Gu, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của UBND xã Cao Xá ông T có mặt trình bày: Ông vẫn giữ nguY lời khai đã làm việc với Tòa án. Về quá trình lập hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, ông T và cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn T năm 2005 là đúng thủ tục, trình tự quy định của pháp luật, về quá trình quản lý và hiện trạng thửa đất trên do ông mới làm cán bộ địa chính xã Cao Xá nên ông không nắm được.

** Luật sư Ong Thị T bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn ông T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690 (Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất) của Bộ luật Dân sự năm 1995; Luật Đất đai năm 2003; điểm 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí lệ, phí Tòa án xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguY đơn ông Hoàng Đức H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 23/1/2000 và ngày 02/02/2004 có hiệu lực pháp luật. Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của nguY đơn không được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc nguY đơn pH chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Về án phí đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

* Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Y phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký phiên tòa là đảm bảo. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã vi phạm về việc lập biên bản.

Việc chấp Hnh của NguY đơn, đại diện của nguY đơn chấp Hnh đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan anh L, anh H, chị L, chị P, anh H, bà L chấp Hnh đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông T đại diện UBND xã Cao Xá, ông H đại diện UBND huyện Tân Y, bà Ong Thị T người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chấp Hnh pháp luật chưa nghiêm Tc, bà T vắng mặt tại phiên H giải ngày 28/02/2020. Ông H vắng mặt tại phiên họp tiếp cận và công khai chứng cứ và H giải ngày 15/7/2020, phiên tòa ngày 28/7/2020 và phiên tòa ngày 24/9/2020; Người làm chứng ông B, ông T, bà T, ông P, ông Đợi, ông P, bà Y, anh H vắng mặt tại các phiên tòa ngày 28/7/2020, ngày 24/9/2020 mà không có lý do. Việc các đương sự chấp Hnh không nghiêm Tc đã vi phạm khoản 16 Điều 70, Điều 75,

Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự dẫn đến vụ án kéo dài thời hạn giải quyết.

Tại phiên tòa Người đại diện của nguY đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là anh H, anh L, UBND xã Cao Xá, UBND huyện Tân Y có mặt chấp Hnh đúng nội quy phiên tòa theo đúng quy định tại Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Do kết quả đo đạc ghi sai tháng, biên bản thẩm định không có ghi tên cán bộ đo đạc trong biên bản là vi phạm về trình tự tố tụng đồng thời chị NHn không đồng ý với kết quả đo đạc đang có đơn khiếu nại chưa được giải quyết. Ngoài ra, tại phiên tòa chị NHn đại diện theo ủy quyền của nguY đơn không nhất trí với kết luận giám định về chữ ký, chữ viết của ông H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị giám định lại nên cần căn cứ Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết khiếu nại của chị NHn, đo đạc lại và lập biên bản theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự và xem xét việc giám định lại. Do vậy, Viện kiểm sát không phát biểu về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức H và ông Nguyễn Văn T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Tân Y thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: NguY đơn ông H vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan chị P, anh H, bà L, chị L vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền có mặt; một số người làm chứng trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nH vắng mặt, không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiến Hnh xét xử vụ án vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đề nghị tạm ngừng phiên tòa của chị Cao Thị NHn với lý do chờ kết quả giải quyết khiếu nại và giám định chữ viết, chữ ký.

Về đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát với lý do: Chờ kết quả giải quyết khiếu nại của chị NHn, đo đạc lại và lập biên bản theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự và xem xét việc giám định lại.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về đề nghị tạm ngừng phiên tòa chờ kết quả giải quyết khiếu nại của chị NHn, của đại diện Viện kiểm sát: Chị NHn khiếu nại với nội dung về giá và tháng giao kết quả đo đạc, không pH là khiếu nại về Hnh vi tiến Hnh tố tụng của người tiến Hnh tố tụng và nội dung khởi kiện tranh chấp của vụ án mà chỉ là khiếu nại về giá và tháng giao kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai là một biện pháp thu thập chứng cứ của Tòa án. Đối với khiếu nại trên do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Y ký hợp đồng kinh tế với Tòa án, Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai bàn giao sản phẩm đo đạc cho Tòa án theo hợp đồng đã ký kết thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai sẽ có trách nhiệm về sản phẩm đo đạc của mình, kết quả đo đạc có đủ điều kiện để coi là chứng cứ hay không thì do Tòa án, Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án.

Về giá thì tại Công văn số 89/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 20/7/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Y đã trả lời và có văn bản kèm theo việc trả lời. Về kết quả đo đạc ghi sai tháng thì tại Công văn số 122/CV-VPĐKĐĐ ngày 21/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Y đã trả lời về việc đính chính lại tháng trong kết quả đo đạc. Mặt khác tại biên bản làm việc với chị Cao Thị NHn ngày 15/7/2020 thì chị không đồng ý với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 8/5/2020 nH chị trình bày không yêu cầu Tòa án định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lại.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 8/5/2020 đại diện Viện kiểm sát đề nghị xem xét việc phân đầu biên bản không có tên cán bộ đo đạc nH cuối biên bản lại có chữ ký của hai cán bộ đo đạc, cho rằng Thẩm phán đã vi phạm trong việc lập biên bản là không đúng vì cán bộ đo đạc là do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Y cử cán bộ đo đạc theo hợp đồng ký kết giữa Tòa án và Chi nhánh chứ cán bộ đo đạc không pH là tHnh phần Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, cán bộ đo đạc ký vào biên bản chỉ là tHnh phần chứng kiến. Việc Viện kiểm sát cho rằng Thẩm phán vi phạm trong việc lập biên bản trên là không đúng vì Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ được lập theo đúng quy định tại Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự và biên bản đã có chữ ký của tất cả tHnh phần Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ có mặt.

Về việc đề nghị giám định tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai đối với nguY đơn ông Hoàng Đức H ngày 8/5/2020 của Tòa án thì ông H không đề nghị giám định chữ viết, chữ ký. Tại các tài liệu Tòa án thu thập được do Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Tân Y cung cấp đã có trung cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông H và đã có kết quả tại Kết luận giám định số 863/C09-P5 ngày 29/3/2019 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an.

Do vậy, những nội dung đề nghị này không pH là chứng cứ duy nhất để Hội đồng xét xử giải quyết vụ án và thuộc trường hợp nếu thiếu chứng cứ này không giải quyết được vụ án theo Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, không thuộc các căn cứ của Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự để ngừng phiên tòa. Nên không chấp nhận các lý do trên để tạm ngừng phiên tòa như đề nghị của chị NHn, đại diện Viện kiểm sát. Kiểm sát viên tại phiên tòa không phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về đường lối giải quyết vụ án là vi phạm khoản 4 Điều 58; Điều 262 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện và pháp luật áp dụng:

* Về thời hiệu khởi kiện: Trong vụ án các đương sự không ai có yêu cầu về áp dụng thời hiệu nên Tòa án không áp dụng theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

* Về pháp luật áp dụng: Do ông Hoàng Đức H khởi kiện tranh chấp Giấy chuyển nhượng đất được lập ngày 23/01/2000; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 02/2/2004 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự năm 1995, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự và các văn bản hướng dẫn khác, án lệ về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguY đơn ông H.

[4] Về xem xét các yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức H thì thấy:

** Thứ nhất: Ông H yêu cầu tuY bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/1/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu. Buộc ông T trả lại cho ông H diện tích đất tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. Yêu cầu ông T pH di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông T đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên thấy:*

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thì nguồn gốc Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 26, diện tích 335m², địa chỉ đất tại xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do hộ ông Hoàng Đức H ở thôn Nguộn B, xã Cao Xá quản lý mua của bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940 ở thôn Sắt, xã L Sơn, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang từ những năm 1990. Ngày 12/12/1998, hộ ông Hoàng Đức H được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên. GCNQD đất số N893067 ghi sai họ, tên đệm của ông H là Nguyễn Văn H. Tháng 5/2013 Phòng Tài nguY và Môi trường huyện Tân Y đã đính chính tên Nguyễn Văn H trong giấy chứng nhận theo họ, tên đúng là Hoàng Đức H, theo Đơn đề nghị đăng ký biến động ngày 03/5/2013.

Xét tính pháp lý của Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/2/2004 thì thấy: Xuất phát từ giấy viết tay chuyển nhượng đất giữa ông H và ông T, giấy viết tay có thỏa thuận giữa bên mua và bên bán, thỏa thuận về danh giới cụ thể, giá chuyển nhượng 2.500.000 đồng và trong giấy ghi bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền trên. Sau đó các bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định tại Thông tư số 1883/2001-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính, có xác nhận của UBND xã Cáo Xá, có biên bản trích đo thửa đất chuyển nhượng, có nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó đã được cấp GCNQSD đất năm 2005. Hồ sơ chuyển nhượng được lập dưới sự hướng dẫn của cán bộ chuY môn của xã, huyện thời điểm đó. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xét về hình thức, nội dung, thủ tục, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, thỏa thuận giữa các bên về giá, nguY tắc chuyển quyền sử dụng đất thì thời điểm ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thủ tục chuyển nhượng được thực hiện theo Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 quy định về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, sửa đổi bổ sung tại

Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ cụ thể trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm 6 Điều 1 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP. Như vậy, xuất phát từ Giấy chuyển nhượng đất viết tay giữa ông H và ông T, sau đó ông T và ông H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật nêu trên.

Về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, giá chuyển quyền sử dụng đất, nguY tắc chuyển quyền sử dụng đất, hiệu lực của chuyển quyền sử dụng đất thì thấy phù hợp với các quy định của pháp luật tại các Điều 692, Điều 693, Điều 694, Điều 695, Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2004 được lập theo mẫu của Thông tư số 1883/2001-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính.

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông T và ông H là phù hợp quy định tại Điều 708 của Bộ luật dân sự có quy định về: *“Nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:*

- 1- Họ, tên, địa chỉ của các bên;*
- 2- Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;*
- 3- Quyền, nghĩa vụ của các bên;*
- 4- Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất;*
- 5- Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền;*
- 6- Giá chuyển nhượng;*
- 7- P thức, thời hạn T toán;*
- 8- Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, nếu có;*
- 9- Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng.”*

Như vậy, sau khi các bên thỏa thuận thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 về nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan NH nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 1995. Về điều kiện chuyển quyền thì nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận là ông H mua của bà Nguyễn Thị L và ông H đã được cấp GCNQSD đất năm 1998 nên ông H được phép chuyển quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định tại khoản 3 Điều 46, khoản 4 Điều 49, Điều 106 của Luật đất đai năm 1993 và thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 693, Điều 694 của Bộ luật tố tụng dân sự.

NguY đơn ông H khởi kiện yêu cầu tuY bỏ Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy:

Qua xem xét tài liệu thu thập được, lời khai của các đương sự và quá trình Tòa án xác minh, thu thập được các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy việc

chuyển nhượng diện tích 335m² đất vườn nêu trên là có thật, nguY đơn đã thực hiện việc chuyển nhượng và các tHnh viên trong hộ gia đình nguY đơn biết rõ việc chuyển nhượng và bị đơn ông T sử dụng phần diện tích đất này từ khi chuyển nhượng, không ai có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì. Trên thực tế việc mua bán đất đã thực hiện xong, người bán ông H đã nhận tiền và bàn giao đất cho ông T. Người mua ông T đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng ổn định từ nhiều năm nay. Hơn thế, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự xác nhận của cơ quan quản lý đất đai tại cơ sở là UBND xã Cao Xá và bị đơn ông T đã thực hiện thủ tục chuyển quyền tại Cơ quan NH nước có thẩm quyền là UBND huyện Tân Y. Đồng thời, ông T bên nhận chuyển nhượng đã được UBND huyện Tân Y cấp GCNQSD đất năm 2005 cho phần đất nhận chuyển nhượng trên.

Xét về trình tự, thủ tục giao dịch đã xác lập, thực hiện giữa ông T và ông H thì thấy có một phần thiếu sót nH không làm thay đổi bản chất nội dung của vụ án. Cụ thể: Về sự không đồng nhất về tên chủ sử dụng đất, người chuyển nhượng: Trong “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 23/01/2000, ghi tên người chuyển nhượng là Hoàng Văn H. Mục người bán ký có chữ ký “H”, không ghi rõ họ tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/02/2004, ghi tên người chuyển nhượng là Nguyễn Văn H và thông tin về phần đất chuyển nhượng là: 335m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 26. Giá tiền: 2.500.000 đồng. Cuối Hợp đồng có chữ ký “H – Nguyễn Văn H”. Tại Biên bản cắm mốc tách đất thổ cư ghi rõ: Cắm mốc tách đất thổ cư theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn H cho ông Nguyễn Văn T. GCNQSD đất mang số 02571 cấp ngày 12/12/1998 mang tên Nguyễn Văn H. Mặc dù, ông H không thừa nhận việc ông đã viết và ký vào các văn bản trên. Tuy nhiên, đầu năm 2019, khi tiếp nhận giải quyết đơn tố cáo của ông Hoàng Đức H với ông Nguyễn Văn T và ông Giáp Văn T - nguY cán bộ địa chính xã Cao Xá có Hnh vi giả mạo hồ sơ, giấy tờ nhằm chiếm đoạt tài sản là diện tích đất 335m² thuộc thửa số 52, tờ bản đồ 26 của gia đình ông H. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Tân Y đã trưng cầu giám định đối với các chữ viết, chữ ký của ông H trên Giấy chuyển nhượng đất 23/01/2000, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 của ông Hoàng Đức H. Kết luận giám định số 863/C09-P5 ngày 29/3/2019 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an đã kết luận: Chữ ký H, Nguyễn Văn H trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/01/2000, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 là chữ viết, chữ ký của ông Hoàng Đức H. Trên cơ sở đó, Công an huyện Tân Y đã ban Hnh Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 29/TB ngày 07/4/2019 với nội dung: Vụ việc không có dấu hiệu tội phạm. Kết quả điều tra, xác minh của Cơ quan Cơ quan điều tra là tài liệu chứng cứ có giá trị chứng minh.

Mặt khác, lời khai của nguY đơn ông H tại phiên tòa là khi ông nhận GCNQSD đất từ ông T đưa, GCNQSD đất cấp Nguyễn Văn H không đúng họ tên đệm của ông là chủ hộ, ông có biết nH ông cũng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa người làm chứng ông Giáp Văn T khẳng định ông là người trực tiếp viết hộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết theo mẫu quy định và viết theo lời

khai trình bày, thỏa thuận thống nhất của ông H và ông T. Do vậy, trong một số thủ tục giấy tờ tiếp theo cũng đã ghi thông tin cả hai tên như ông H khai và ông H ký ở dưới, có bản ông H ghi rõ họ tên, có bản ông H không ghi rõ họ tên.

Ngoài việc không đồng nhất về tên, thì còn có các thiếu sót như: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/02/2004 không có số, không ghi đầy đủ thông tin cá nhân của các bên, Biên bản thẩm do Phòng Địa chính nông nghiệp chủ trì lập không ghi rõ thông tin ngày tháng. Đây chỉ là sai sót về thủ tục Hình chính và không làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung của hợp đồng, không ảnh hưởng đến trình tự thủ tục thiết lập hồ sơ chuyển nhượng, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng, không pH lỗi do ý thức chủ quan các đương sự.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng được ghi nhận rất cụ thể, rõ ràng và thống nhất. Đó là phần diện tích 335m² đất vườn thuộc thửa số 52 tờ bản đồ 26 tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y. Nội dung Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện việc ông H chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích đất thuộc thửa đất trên. Đồng thời, trong nội dung Giấy chuyển nhượng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được mô tả cụ thể tứ cạnh phần diện tích đất chuyển nhượng các mặt Đông, Tây, Nam, Bắc. Ông H xác nhận đã nhận đủ tiền và ký giấy chuyển nhượng đất và bàn giao đất cho ông T quản lý, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay. Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu rõ thửa đất này của hộ ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/1998 nên tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2003.

Tại phiên tòa, đại diện nguY đơn chỉ NHn và người L quan anh H cho rằng Biên bản thẩm định không rõ ngày, Trích đo thửa đất ngày 05/02/2004, Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất năm 2010, Bản đồ vẽ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Y lập theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2020 có sự không đồng nhất về số liệu đo chiều dài các cạnh Đông, Tây, Nam, Bắc ..thì đây không pH là vi phạm, cũng không pH là trích đo của nhiều thửa đất khác nhau. Tất cả các tài liệu trên đều chỉ kết quả đo vẽ của cùng một thửa đất, mô tả phần diện tích đất ông H đã chuyển nhượng cho ông T tại thửa số 52 tờ bản đồ số 26 tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y. Sự không đồng nhất mà nguY đơn nêu là do nguồn trích dẫn (trích từ bản đồ - tại Bản trích đo thửa đất năm 2004), trước đây do các bên tự đo bằng thước dây (tại Biên bản cắm mốc tách đất ngày 18/3/2000), sau này thẩm định đo bằng máy (bản đồ vẽ năm 2010, đo vẽ theo yêu cầu thẩm định tại ngày 8/5/2020). Nên có thể dẫn đến việc chênh lệch về số liệu cụ thể.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy qua xem xét thì những tài liệu chứng cứ trên thể hiện có thiếu sót, tuy nhiên các thiếu sót này không làm thay đổi nội dung vụ án, bản chất sự việc là có việc ông H chuyển nhượng diện tích đất 335m² cho ông T là có thật, đúng như ông T trình bày và một số người làm chứng đã khai. Lời trình bày

của ông H tại bản tự khai về việc ông không ký, không có mặt tại địa P thời điểm năm 2000, 2004 và không bán đất cho ông T nH tại phiên tòa ông H cũng không khẳng định được là thời gian cụ thể như thế nào như vậy, lời khai của ông H không có cơ sở để chấp nhận.

Xem xét đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 và các tài liệu kèm theo như: Biên bản cắm mốc tách đất thổ cư đề ngày 18/3/2000, Biên bản thẩm định (không rõ ngày), Tờ khai nộp thuế ngày 15/3/2004 tên người nộp là Nguyễn Văn H nH do ông Nguyễn Văn T nộp thay, xác nhận của cơ quan Chi cục thuế huyện Tân Y ngày 29/3/2004...thì ghi tên người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, Hoàng Văn H và ông H cũng là người trực tiếp ký vào các giấy này, không có tên và chữ ký của các con ông H. Trong khi đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi rõ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm cấp GCNQSD đất cấp cho hộ ông H năm 1998 thì bà Chung vợ ông H đã chết, anh H, anh H còn nhỏ. Việc chuyển nhượng đất là tài sản chung của hộ gia đình do ông H chủ hộ đứng ra ký các giấy tờ chuyển nhượng, không có chữ ký của các đồng chủ sở hữu khác là không vi phạm các quy định của pháp luật tại Điều 117; Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Mặt khác, kết quả xác minh tại địa P và lời khai của những người làm chứng là các hộ giáp danh sinh sống trong cùng khu vực như bà Nguyễn Thị T, , ông Nguyễn Tuấn H, bà Nguyễn Thị Y thấy: Trong thời gian từ năm 2000 đến nay, cũng có thời gian ông H không ở nH thường xuY nH thỉnh thoảng vẫn về nH, vợ chồng anh H có thời gian đi Miền nam làm ăn nH sau lại ra, còn anh H chỉ đi một thời gian ngắn chỉ vài tháng rồi về lấy vợ và sinh sống trên đất ông H cho cho đến nay. Các ông, bà trên đều xác nhận ông T đã sử dụng đất trên 10 năm nay và không thấy có tranh chấp gì.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở để xác định gia đình ông H gồm ông H và các con ông H biết việc ông T sử dụng phần diện tích đất 335m² của gia đình ông từ lâu nH không có ý kiến gì. Mặt khác, tại phiên tòa ông H khai, khi ông đi Miền nam về có thấy gia đình ông T sử dụng một phần diện tích đất của gia đình ông nH cũng không có ý kiến gì. Bị đơn ông T tại phiên tòa khai đều xác định việc ông nhận chuyển nhượng là công khai, được sự nhất trí của cả 3 người là ông H, anh H, anh H. Khi giao tiền, lập giấy tờ mua bán có mặt 3 người trong gia đình ông H là ông H, anh H, anh H. Việc chỉ mình ông H ký tên là do ông H là chủ hộ, đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông H và những người L quan anh H, anh H, chị P khai, trình bày không biết việc chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

Theo lời khai của ông Giáp Văn T tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa với tư cách là người làm chứng khẳng định: Ông T cán bộ địa chính xã thời điểm đó viết hộ ông H, ông T Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn các thông tin điền vào mẫu Hợp đồng lập ngày 02/02/2004 do ông H, ông T khai. Sau

đó, ông H và ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên trước mặt ông T, ông xác định việc lập hợp đồng này là có thật.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Cao Xá: Các bên có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất giữa hai hộ không có vi phạm, tranh chấp. Đến tháng 3/2018, ông H mới có đơn đề nghị xã giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai hộ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của UBND xã Cao Xá xác định UBND xã có tiếp nhận để giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T năm 2004 và chuyển hồ sơ cho UBND huyện Tân Y để công nhận, điều chỉnh GCNQSD đất cho các bên. Việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông H và ông T về trình tự, thủ tục là đúng theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Tân Y xác nhận UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông T và điều chỉnh thông tin trên GCNQSD đất cho hộ ông H trên cơ sở hồ sơ do UBND xã Cao Xá chuyển lên. Thủ tục được các bộ phận chủY môn thực hiện đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ tài liệu đã có để giải quyết vụ việc.

Xét lời khai của ông T, lời khai của người L quan và những mâu thuẫn trong lời khai của nguY đơn về thời gian sinh sống tại địa P của các tHnh viên, có căn cứ xác định các tHnh viên trong hộ gia đình ông H biết rõ việc gia đình ông T sử dụng đất ổn định phần đất đã chuyển nhượng, xây dựng các công trình trên đất và trong suốt thời gian đó, gia đình ông H vẫn sử dụng đất cạnh nh ông T B thường, không ủy quyền, không giao cho ai khác sử dụng đất.

Đồng thời, kết quả thẩm định hiện trạng sử dụng đất cũng cho thấy có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông T, xác định trong thời gian chuyển nhượng đất thì ông H, anh H, anh H vẫn chung sống cùng nhau, nên biết rõ việc chuyển nhượng đất, nhận tiền chuyển nhượng đất do ông T trả. Cho dù anh H, anh H không ký nhận trong văn bản thể hiện việc chuyển nhượng trên nh hoàn toàn có căn cứ khẳng định các anh sống cùng ông H trên đất nên không thể không biết về việc chuyển nhượng và sử dụng số tiền này chung cho cả hộ, gia đình ông T sử dụng phần diện tích đất đó ổn định từ khi chuyển nhượng đến năm 2018 gia đình ông H mới có đơn yêu cầu xem xét phần đất tranh chấp trên.

Như vậy, căn cứ vào quy định hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 tại Tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thấy: Nội dung vụ án trên có tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý tương tự các tình tiết, sự kiện pháp lý trong Án lệ số 04/2016.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 127 của Luật Đất đai 2003 là vi phạm về hình thức của hợp đồng. NH theo quy định tại Tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày

10/8/2004 thì mặc dù nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông H và ông T có vi phạm về hình thức là không có công chứng, chứng thực của UBND xã Cao Xá nH không bị vô hiệu.

Mặt khác, ông T và ông H đã thực hiện giao dịch hợp đồng trên thực tế. Ông H đã bàn giao đất và ông T đã nhận đất chuyển nhượng sau đó làm các thủ tục để được UBND huyện Tân Y cấp GCNQSD đất. Trên thực tế thì hộ ông T đã được cấp GCNQSD đất vào ngày 26/01/2005. Quá trình ông T sử dụng diện tích đất chuyển nhượng đến nay đã 20 năm. Ông T sử dụng công khai, đổ đất 2 lần, nâng nền lên hơn 1m, trồng cây ăn quả trên đất. Trong thời gian đó, ông H và các tHnh viên trong gia đình vẫn sinh sống liền kề và cũng có nhiều lần thực hiện việc xây dựng các công trình trên đất, trong đó có phần giáp ranh với đất của hộ ông T. Giữa các bên không có việc tranh chấp, không có việc khiếu nại L quan đến việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông T với phần diện tích đất 335m² nhận chuyển nhượng từ gia đình ông H.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định người có quyền lợi L quan là anh H, anh H, chị P biết rõ việc ông H đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 335m² cho ông T, ký Giấy chuyển nhượng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Các anh, chị biết ông T sử dụng diện tích đất đó cũng không có ý kiến gì. Anh H còn xây nH gần phần diện tích đất chuyển nhượng, đã cùng ông T thực hiện việc xây mốc xác định ranh giới. Anh H thì sử dụng thửa đất liền kề từ năm 2005 tới nay cũng đều không có ý kiến gì.

Từ các căn cứ trên và theo Án lệ số 04/2016/AL thì có đủ cơ sở kết luận ông H và các con ông H đã biết và không có ý kiến gì việc ông H chuyển nhượng diện tích đất vườn trên cho ông T. Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu tuY Giấy chuyển nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; Buộc ông T trả lại cho ông H diện tích đất tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang; Yêu cầu ông T pH di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông T đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

** Thứ hai, ông H khởi kiện yêu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T năm 2005 tại thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, diện tích 335m² thì thấy:*

Ủy ban nhân dân xã Cao Xá, Ủy ban nhân dân huyện Tân Y là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật, tại các biên bản làm việc của Tòa án và tại phiên tòa đều khẳng định việc cấp GCNQSD đất cho ông T năm 2005 là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Việc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T theo các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ là đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSD đất; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/2019 của Chính Phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Thông tư số 1417/1999/TT- TCĐC hướng dẫn thi Hnh

Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/2019 của Chính Phủ; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ.

Hội đồng xét xử xét thấy, do Giấy chuyển nhượng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T không bị vô hiệu. Nên việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông T là đúng quy định, ông H khởi kiện yêu cầu Hủy GCNQSD đất cấp cho ông T năm 2005 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, diện tích 335m² là không có căn cứ chấp nhận.

** Thứ ba, ông H yêu cầu hộ ông T pH bồi thường số tiền hoa lợi, lợi tức mà hộ ông T thu được từ thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguôn B, Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang từ năm 2004 đến nay là 15.000.000 đồng thì thấy:*

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, nguY đơn ông H đưa ra yêu cầu bồi thường NH không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho việc yêu cầu bồi thường trên. Mặt khác, ông H yêu cầu bồi thường số tiền hoa lợi lợi tức từ thửa đất được cơ quan NH nước có thẩm quyền công nhận hợp pháp cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình ông T là không có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông H.

** Về đơn bổ sung yêu cầu của ông H nộp ngày 11/8/2020 tại Tòa án về việc bảo vệ quyền nhân thân và ý kiến đại diện theo ủy quyền của nguY đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền nhân thân của ông H cụ thể là công nhận ông H chỉ có một tên duy nhất là Hoàng Đức H. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận GCNQSD đất cấp cho hộ ông H năm 1998 được đính chính họ tên đệm năm 2013 là chưa hợp pháp thì thấy:*

Việc ông H bổ sung yêu cầu, chị NHn đại diện theo ủy quyền của nguY đơn ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa thì thấy tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2019 ông H khởi kiện không có các nội dung yêu cầu trên, ông H bổ sung yêu cầu khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại giấy ủy quyền giữa ông H và chị NHn thì phạm vi ủy quyền không có nội dung chị NHn được quyền thay ông H khởi kiện bổ sung, tại phiên tòa chị NHn khởi kiện bổ sung hai nội dung trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung yêu cầu của ông H, chị NHn là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H do chị Cao Thị NHn là đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu tuY bố Giấy chuyển nhượng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu Hủy GCNQSD đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy việc đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T tại phiên tòa là có căn cứ cần được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức H không được chấp nhận nên ông H pH chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.035.000 đồng, xác nhận ông H do chị Cao Thị NHn đại diện theo ủy quyền nộp thay đã nộp đủ số tiền trên.

[7] Về án phí: Ông Hoàng Đức H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 119; khoản 2 Điều 176; Điều 690; Điều 691; Điều 692; Điều 693; Điều 694; Điều 695; Điều 696; Điều 705; khoản 2 Điều 706; Điều 707; Điều 708; Điều 709; Điều 710; Điều 711; Điều 712; Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Khoản 3 Điều 46; khoản 4 Điều 49; khoản 1, khoản 2 Điều 50; Điều 106; Điều 127 của Luật đất đai năm 2003;

Tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đức H về việc:

- TuY bỏ Giấy chuyển nhượng đất ngày 23/1/2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu;

- Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Hoàng Đức H diện tích đất 335m² tại thửa số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang. Yêu cầu ông T pH di dời toàn bộ tường xây kiên cố mà ông T đã xây tháng 3/2019 trên diện tích đất trên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T năm 2005 đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang.

- Bồi thường số tiền hoa lợi, lợi tức mà hộ ông T thu được từ thửa đất số 52, tờ bản đồ 26, tại thôn Nguộn B, xã Cao Xá, huyện Tân Y, tỉnh Bắc Giang từ năm 2004 đến nay là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông Hoàng Đức H pH chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.035.000 đồng (Hai triệu không trăm ba lăm nghìn đồng). Xác nhận

ông Hoàng Đức H do chị Cao Thị NHn đại diện theo ủy quyền nộp thay đã nộp đủ số tiền trên.

[3] Về án phí: Ông Hoàng Đức H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày thụ án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

- Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bắc Giang;
 - VKSND huyện Tân Yên;
 - Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
 - Các đương sự;
 - Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

