

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ B  
TỈNH B**

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

Bản án số: 78/2020/DS -ST

Ngày 08/12/2020

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

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn P Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Ngô Văn Thoa
2. Bà Nguyễn Thị Vượng

**- Thư K phiên tòa:** Bà Nguyễn Mai Hương –Thư K TAND thành phố B.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở TAND thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2020/QĐXX-DS ngày 22/10/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2020/QĐST-DS ngày 16/11/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2020/QĐST-DS ngày 02/12/2020 giữa:

**\* Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968
2. Bà Lương Thị H, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Mai Độ, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

Bà H do ông K đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020.

(Ông K có mặt)

**\* Bị đơn:** Ông Ngô Duy P, sinh năm 1955

Bà Giáp Thị C, sinh năm 1958

Địa chỉ: Tổ Mai Sầu, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

(Ông P có mặt, bà C vắng mặt)

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- UBND thành phố B do ông Thân Đức H - Phó Phòng TN&MT thành phố B đại diện theo ủy quyền. (Ông Hoàng có đơn xin vắng mặt)

- UBND phường Đa M, thành phố B do ông Hà Bá Thanh - Công chức Địa chính xây dựng phường Đa M, thành phố B đại diện theo ủy quyền. (Ông Thanh có đơn xin vắng mặt)

- Anh Ngô Duy Ch, sinh năm 1983 (vắng mặt)

- Anh Ngô Văn H, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Mai Sầu, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

- Chị Ngô Thị Th, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Phố, xã Tân M, thành phố B, tỉnh B.

- Cụ Ngô Văn S (đã chết) và Cụ Lương Thị Ch (đã chết)

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ S và cụ C:*

- Ông Ngô Duy P, sinh năm 1955 (có mặt)

- Bà Ngô Thị Phi, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Mai Sầu, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

- Bà Ngô Thị Mỹ, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Mai Độ, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

- Ông Ngô Văn T, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Tân Mai, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

- Ông Ngô Văn K, sinh năm 1966 (vắng mặt)

- Ông Ngô Văn Kg, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Mai Sầu, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.

**\* Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Giáp Tuấn Thơ – Luật sư, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn GTT.VN (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn Văn K là nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Do có nhu cầu chuyển đổi mô hình sản xuất từ đất ruộng cấy lúa 01 vụ không ăn chắc sang đất nuôi trồng thủy sản, gia Đ ông và nhiều hộ gia Đ khác trong địa P có nhận thầu, nhận chuyển đổi và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, dồn điền đổi thửa. Tháng 11 năm 2002, gia Đ ông có nhận chuyển nhượng 288m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 288m<sup>2</sup> tại xứ đồng Canh Trâu, xã Đa M (nay là phường Đa M), thành phố B của vợ chồng Ngô Duy P và bà Giáp Thị C. Diện tích đất ruộng này nằm trong tổng diện tích đất ruộng mà UBND thị xã B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 634048 ngày 11/4/2000, vào sổ cấp giấy số 00152QSĐĐ/163-QĐ-UB-H cho hộ bà Giáp Thị C.

Ngoài nhận chuyển nhượng của hộ Giáp Thị C, cùng thời điểm đó, gia Đ ông nhận thầu ruộng của 4 hộ, nhận đổi ruộng của 2 hộ và nhận chuyển nhượng ruộng của 11 hộ khác đều có ruộng thuộc tổ Mai Đ, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B. Thực tế khi đó gia Đ ông lúc đó là hộ cận nghèo, không có tiền, chỉ có nguyên

vọng nhận thầu ruộng để sản xuất nhưng 12 hộ kia chỉ bán chứ không cho thầu. Gia Đ ông phải bán nhà để mua lại ruộng của các hộ rồi đầu tư đào ao, thả cá.

Gia Đ ông và gia Đ ông P, bà C thỏa thuận như sau: ông P, bà C chuyển nhượng đứt toàn bộ diện tích 288m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 cho vợ chồng ông để đào ao thả cá, giá chuyển nhượng là 1.200.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, việc giao tiền chỉ là giao bằng tay, không có giấy tờ gì.

Sau khi giao tiền xong thì vợ chồng ông và ông P, bà C có K kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc K kết hợp đồng được thực hiện tại nhà ông P, bà C và chỉ có sự có mặt của bốn người (ông P, bà C, ông K, bà H), ngoài ra không có ai khác chứng kiến. Sau khi các bên cùng K vào Hợp đồng thì ông đi xin chữ K xác nhận của ông V là trưởng thôn Đ khi đó, chữ K của ông L là cán bộ địa chính khi đó và chữ K của ông Thắng là chủ tịch UBND xã Đa M khi đó.

Ngày K kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 07 tháng 11 năm 2002. Sau khi hai bên K hợp đồng xong đã mang ngay sang nhà ông V để xin chữ K. Đến ngày 11/11/2002, ông mang hợp đồng đã có chữ K xác nhận của ông V đến UBND xã Đa M để xin xác nhận. Đến ngày 12/11/2002 thì ông L và ông Thắng K vào Hợp đồng trên. Ông V, ông L, ông Thắng không được chứng kiến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng và K kết Hợp đồng.

Sau khi K kết Hợp đồng thì vợ chồng ông nhận bàn giao thửa ruộng trên từ ông P, bà C và hai năm sau vợ chồng ông đã gộp với các diện tích ruộng liền kề mà ông nhận chuyển nhượng của những người khác để đào thành một ao rộng. Hiện tại, diện tích 288m<sup>2</sup> thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 mà gia Đ ông nhận chuyển nhượng của ông P, bà C không còn ranh giới gì, chỉ là một phần trong khuôn ao của nhà ông.

Từ khi K kết Hợp đồng, việc gia Đ ông đào ao thả cá và sử dụng thửa ruộng trên thì hộ ông P, bà C không có ý kiến gì. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P, bà C đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông P, bà C không đưa.

Đến năm 2015, Nhà nước có thu hồi 164m<sup>2</sup> đất trong tổng số 288m<sup>2</sup> đất thuộc thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06 mà gia Đ ông nhận chuyển nhượng của hộ ông P, bà C để làm đường giao thông, phần đất còn lại là 124m<sup>2</sup>. Ban giải phóng mặt bằng đã lập P án giải phóng mặt bằng, bồi thường cho gia Đ ông số tiền 33.440.000 đồng nên ông P, bà C có gửi đơn đề nghị UBND phường Đa M giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông. Sau khi được UBND phường Đa M tổ chức Hội nghị giải quyết tranh chấp, vì để giữ tình đoàn kết làng xóm nên gia Đ ông và gia Đ ông P, bà C tự thỏa thuận và tự

thống nhất chia 50/50 số tiền được đền bù. Gia Đ ông đã nhận toàn bộ số tiền bồi thường, sau đó gia Đ ông đã trích lại 1/2 tiền bồi thường cho hộ ông P, bà C.

Ngày 03/4/2018, UBND thành phố B có Quyết định số 90/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư dọc hai bên đường từ khu vực nhà văn hóa thôn Sầu đi thôn Thanh Mai, phường Đa M, thành phố B. Theo Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 về việc thu hồi đất (đợt 3), Nhà nước tiếp tục thu hồi toàn bộ diện tích còn lại ( $124\text{m}^2$ ) tại thửa số 502, tờ bản đồ số 6. Tại Quyết định số 1494/QĐ-UBND về việc phê duyệt P án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (đợt 3), UBND thành phố B lập P án bồi thường cho người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là bồi thường cho bà Giáp Thị C và ông Ngô Duy P.

Để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của mình, ông và bà H yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN đề ngày 11/12/2002 giữa ông K, bà H với ông P bà C là có hiệu lực pháp luật.

Ông đã được giải thích quy định của pháp luật, trường hợp hợp đồng trên vô hiệu, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu ai phải bồi thường do hợp đồng trên bị vô hiệu. Nếu sau này có yêu cầu, ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2022, bà Giáp Thị C là bị đơn trình bày:***

Gia Đ bà được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số Q 634048 ngày 11/4/2000 đối với  $3268,6\text{m}^2$  đất nông nghiệp ở thôn 2, xã Đa M, thị xã B (nay là tổ Mai Đ, phường Đa M, thành phố B), tỉnh B trong đó có thửa số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích  $540\text{m}^2$

Năm 2002, thực hiện chủ trương của Nhà nước và địa P cho phép chuyển đổi đất ruộng (đất trồng, không canh tác được) sang đất nuôi trồng thủy hải sản, gia Đ ông K và bà H có đề nghị được thuê đất ruộng nhà bà để nuôi trồng thủy sản. Lúc đó, gia Đ bà thỏa thuận với gia Đ ông K và bà H là cho gia Đ ông K thuê  $288\text{m}^2$  đất của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 để đào ao, thả cá với thời hạn cho thuê là 10 năm. Ông K bà H có trách nhiệm trả tiền thuê 1 lần là vài chục kg thóc (tương đương 1.200.000 đồng). Khi đó các bên chỉ thỏa miệng với nhau, không làm giấy tờ hay hợp đồng gì. Gia Đ bà đã nhận đủ số tiền 1.200.000 đồng của gia Đ ông K.

Bà chưa bao giờ K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 cho ông K, bà H ngày 07/11/2002. Việc tại sao có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho nhà K – H thì bà không biết. Ông K, bà H tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất chứ gia Đ bà không làm. Chữ K “C” ở mục bên chuyển nhượng có phải của bà không thì bà không chắc, không dám khẳng định. Bà nhớ có một lần ông K có sang nhà bà, nhờ vợ chồng bà K vào một tờ giấy, nói là để ông K được phép đào ao. Tuy nhiên tờ giấy đó nội

dung là gì thì bà không nhớ, vợ chồng bà chỉ K giúp ông K mà không đọc nội dung.

Năm 2016, Nhà nước đã thu hồi một phần của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 của gia Đ bà. Khi đó gia Đ ông K được nhận đền bù và có trả cho gia Đ bà một nửa tiền đền bù.

Bà khẳng định không K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 288m<sup>2</sup> ở thôn 2, xã Đa M, thị xã B (nay là tổ Mai Đ, phường Đa M, thành phố B), tỉnh B. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà H.

Bà không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nào, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đã được Tòa án giải thích quyền yêu cầu trung cầu giám định chữ K, chữ viết trong Hợp đồng này nhưng bà không có yêu cầu trung cầu giám định. Bà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án khách quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia Đ bà.

***Tại văn bản ý kiến ngày 02/6/2020, Ủy ban nhân dân phường Đa M trình bày:***

Năm 1993, HTX nông nghiệp Đa M, UBND xã Đa M ( nay là phường Đa M) đã lập P án để cấp có thẩm quyền giao đất nông nghiệp cho hộ gia Đ, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo Nghị định số 64-CP của Chính phủ ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia Đ, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích nông nghiệp (thời hạn giao đất là 20 năm tính từ ngày 15/10/1993).

Hộ ông Ngô Duy P, bà Giáp Thị C được giao ruộng thời điểm năm 1993 trong đó có thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 540,0m<sup>2</sup> và đã được UBND thị xã (nay là UBND thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 11/4/2000 (vào sổ cấp giấy 00152 QSĐĐ/163 – QĐ-UB-TX. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Giáp Thị C)

Năm 2002, do ruộng trồng tại xứ đồng Canh Châu cấy lúa một vụ không ăn chắc, sản xuất hiệu quả kém nên hộ ông Nguyễn Văn K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của 12 hộ dân trong đó có thửa số 6 của hộ bà Giáp Thị C để chuyển dịch C cấy sang nuôi trồng thủy sản. Hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 288 m<sup>2</sup> và số tiền là 1.200.000 đồng. Các bên đều nhất trí và K kết vào hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng được ông Nguyễn Văn V- Trưởng thôn Đ và ông Lương Văn L cán bộ địa chính xã K xác nhận và được UBND xã Đa M chứng thực ngày 12/11/2002. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông K, bà H đào ao, thả cá, sử dụng liên tục không có tranh chấp. Đến năm 2015, UBND thành phố B có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật đường giao thông từ nhà văn hóa thôn Sầu đi Thanh Mai thì mới phát sinh tranh chấp của

11 hộ dân (các hộ chuyển nhượng ruộng) với ông K, bà Hiền. Ngày 08/7/2015, UBND phường tổ chức Hội nghị giải quyết tranh chấp, tại Hội nghị các bên đã tự thỏa thuận và tự thống nhất chia 50/50 – mỗi bên được hưởng 50% kinh phí bồi thường về đất được phê duyệt của phần diện tích đất bị thu hồi và nhất trí cho hộ ông K đứng ra làm thủ tục kê khai. Trong tháng 7/2015 các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã nhận chi trả tiền bồi thường theo nội dung đã thỏa thuận (ông K - bà H đã hỗ trợ lại cho ông P, bà C số tiền 17.220.000 đồng).

Năm 2018, thực hiện Thông báo số 90/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND thành phố B về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư dọc hai bên đường giao thông từ khu vực Nhà văn hóa thôn Sầu đi Thanh Mai, phường Đa M thì các bên tiếp tục tranh chấp phần diện tích còn lại.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thời điểm năm 2000-2003 giữa các hộ bản chất là mua bán đứt điểm vì thời điểm này nhà nước chỉ giao đất nông nghiệp cho hộ sử dụng thời hạn 20 năm tính từ ngày 15/10/1993 đến 15/10/2013. Đến ngày 15/10/2013 các hộ chuyển nhượng không sử dụng nên các hộ nhận chuyển nhượng được gia hạn sử dụng và cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014 của Chính phủ. Từ khi bên nhận chuyển nhượng đến thời điểm luật đất đai 2013 có hiệu lực các bên đều tuân thủ hợp đồng và không có tranh chấp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, bàn giao đất và người nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất liên tục từ tháng 11/2002 đến nay thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ điều kiện để công nhận hiệu lực.

***Tại văn bản thể hiện quan điểm ngày 20/5/2020, Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:***

Ngày 11/4/2000, UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.268,6m<sup>2</sup> cho hộ bà Giáp Thị C tại thôn 2, xã Đa M, thị xã B, tỉnh B, trong đó có thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 540m<sup>2</sup>. Ngày 11/11/2002, ông Ngô Duy P, bà Giáp Thị C chuyển nhượng một phần thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 288m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H được UBND phường Đa M xác nhận ngày 12/11/2002. Về đối tượng tham gia giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bên chuyển nhượng là hộ gia Đ, cá nhân có đất được nhà nước giao quyền sử dụng đất hợp pháp, được phép thực hiện quyền chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng là hộ gia Đ, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa P. Về hình thức của hợp đồng: theo mẫu quy định và được UBND xã Đa M xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án thành phố B xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Phi trình bày:** Với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ S, cụ C, bà không có yêu cầu độc lập gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Ngô Duy P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Duy Ch, anh Ngô Duy Hiếu, chị Ngô Thị Th và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Ngô Văn S và cụ Lương Thị Ch gồm ông Ngô Duy P, bà Ngô Thị Mỹ, ông Ngô Văn T, ông Ngô Văn K, ông Ngô Văn Kg đã được giao nhận hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc, không nộp bản tự khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Ngày 20/8/2020, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là thửa đất số 502 tờ bản đồ số 6 tại thôn Mai Đ, xã Đa M, thành phố B, tỉnh B. Kết quả xem xét thẩm định như sau:

- Hộ bà Giáp Thị C (chồng là ông Ngô Duy P) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 540m<sup>2</sup> tại thửa số 502, tờ bản đồ số 6, xứ đồng Canh Trâu tại thôn 2, xã Đa M, thị xã B ( nay là tổ dân phố Mai Đ, phường Đa M, thành phố B), tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00152 ngày 11/4/2000 của UBND thị xã B.

- Phần diện tích 540m<sup>2</sup> đất tại thửa số 502, tờ bản đồ số 6 của hộ bà Giáp Thị C được cấp chung thửa với nhiều hộ khác. Năm 2015, UBND thành phố B đã thu hồi một phần thửa đất cấp cho hộ bà C là 164m<sup>2</sup> để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường giao thông từ khu vực nhà văn hóa thôn Sầu đi thôn Thanh Mai, xã Đa M, thành phố B. Theo Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND thành phố B quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất còn lại là 124m<sup>2</sup> trên tổng số 288m<sup>2</sup> đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ bà Giáp Thị C và hộ ông Nguyễn Văn K.

- Phần diện tích 288m<sup>2</sup> của thửa đất 502 tờ bản đồ số 6 mà hộ ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng của hộ bà Giáp Thị C được ông K đào ao, chung thửa với nhiều hộ khác, không xác định được ranh giới, mốc giới cụ thể, thửa đất không còn nguyên hiện trạng, chỉ xác định được trên bản đồ địa chính.

\* Tại biên bản làm việc ngày 12/10/2020, ông Nguyễn Văn V – nguyên trưởng thôn Đ trình bày: Ngày 7/11/2020, ông Nguyễn Văn K có mang một số hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đến nhờ xác nhận. Nội dung hợp đồng đã điền đầy đủ, có đủ chữ K của các bên có tên trong hợp đồng. Ông không trực tiếp chứng kiến các bên thỏa thuận với nhau như thế nào mà chỉ K xác nhận vào các hợp đồng theo đề nghị của ông K. Sau khi K hợp đồng, các bên đã thực hiện bàn giao ruộng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Gia Đ ông K đào

ao thả cá và quản lý ổn định, liên tục đến khi UBND thành phố có quyết định thu hồi đất (năm 2015) thì các hộ mới phát sinh tranh chấp về hợp đồng.

\* Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 25/11/2020 của anh Nguyễn Đ Phong và Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 25/11/2020 của chị Nguyễn Hoài Linh (là con trai và con gái của ông K, bà H), anh Phong và chị Linh thống nhất trình bày: Năm 2002, khi ông K bà H nhận chuyển nhượng diện tích 288m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, tại xứ đồng Canh Trâu, xã Đa M (nay là phường Đa M), thành phố B của vợ chồng Ngô Duy P và bà Giáp Thị C thì anh chị còn nhỏ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K bà H sử dụng diện tích 288m<sup>2</sup> đất trên để đào ao thả cá, anh chị cũng không có công sức đóng góp gì. Anh chị không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án không đưa anh chị vào tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

\* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ là Hồ sơ giải quyết đơn tố cáo của ông Dương Ngọc Liễn và một số hộ dân về việc ông Nguyễn Văn Hạc và ông Nguyễn Văn K giả mạo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản tại C quan cảnh sát điều tra – Công an thành phố B. Kết quả thu thập được như sau:

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 21/5/2017, ông Đoàn Văn Thắng – Nguyên là Chủ tịch UBND xã Đa M (nay là phường Đa M) xác định: Năm 2002, UBND thị xã B có chủ trương chuyển đổi ruộng trồng cây một vụ lúa không ăn chắc sang nuôi thủy sản trên địa bàn các xã, phường, trong đó có xã Đa M. Theo chủ trương, UBND xã Đa M đã triển khai kế hoạch, thông báo hướng dẫn các hộ dân trên địa bàn thực hiện theo 03 P thức là: Một là, mua bán chuyển nhượng ruộng đất giữa các gia Đ với nhau; Hai là đổi ruộng canh tác cho nhau; Ba là cho thuê, cho thầu ruộng. Trong thời gian này, UBND xã tiếp nhận nhiều trường hợp các hộ dân làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, nộp hồ sơ chuyển nhượng cho ông Lương Văn L (hiện đã chết), ông L tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ sau đó trình ông K xác nhận. Vì việc chuyển nhượng diễn ra giữa rất nhiều hộ nên ông không được trực tiếp tham gia việc thỏa thuận mua bán không biết rõ việc các hộ thỏa thuận mua bán thế nào. Ông có cũng không nhớ là khi xác nhận các Hợp đồng chuyển nhượng thì UBND xã có lập hồ sơ và lưu trữ tại UBND xã hay không.

Tại Kết luận số 78/KLKKT-CQĐT ngày 19/9/2017, C quan cảnh sát điều tra Công an thành phố B có nêu: “Việc các hộ dân tố cáo ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn Hạc có hành vi làm giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chiếm đoạt đất canh tác là không có C sở. Việc ông Nguyễn Văn V – nguyên trưởng thôn Đ, xã Đa M, thành phố B K xác nhận vào trong các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước thời điểm hai bên K kết hợp đồng là do lỗi của người tiếp nhận, ghi thông tin nhưng không ảnh hưởng đến



nội dung, giá trị của bản hợp đồng”. C quan cảnh sát điều tra Công an thành phố B đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự do không có sự việc phạm tội.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên đối chất, hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa ngày 16/11/2020 và ngày 02/12/2020, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

***Tại phiên tòa ngày 08/12/2020:***

*Ông Nguyễn Văn K là nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm đã trình bày.*

*Ông Ngô Duy P là bị đơn trình bày: Năm 2002, vợ ông bà Giáp Thị C là người trực tiếp đứng ra thực hiện hiện giao dịch chuyển nhượng 288m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 tại khu xử đồng Canh Trâu với hộ ông K, bà H. Thực tế khi đó bà C giao dịch như thế nào thì ông không rõ, sau này thì bà C có nói lại với ông như sau: Gia Đ ông chuyển nhượng cho ông K, bà H 288m<sup>2</sup> đất trên, nhưng hai bên chỉ thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng đến hết năm 2012, giá trị chuyển nhượng là vài chục kg thóc (tương đương 1.200.000 đồng). Bà C là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng và đã bàn giao 288m<sup>2</sup> đất ruộng cho ông K, bà H. Gia Đ ông và gia Đ ông K chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có Hợp đồng hay văn bản gì. Có một lần ông K có mang một văn bản đến nhà ông, nhờ vợ chồng ông K giúp để gia Đ ông K được phép đào ao, thả cá. Ông và bà C có K vào văn bản ông K mang đến nhà ông nhưng không nhớ nội dung văn bản đó là gì. Ông xác định chữ K “P” “Ngô Duy P” trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN đề ngày 11/12/2002 mà ông K cung cấp cho Tòa án không phải chữ K của ông. Ông đã được Tòa án giải thích quyền yêu cầu trưng cầu giám định chữ K, chữ viết trong Hợp đồng này nhưng ông không yêu cầu trưng cầu giám định. Ông không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nào, không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án khách quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia Đ ông. Với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Ngô Văn S và cụ Lương Thị Ch, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, đại diện UBND thành phố B; đại diện UBND phường Đa M chấp hành đúng quy định của pháp luật tố

tụng dân sự; bị đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993, Bộ luật tố tụng dân sự 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

+ Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải nộp 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tài sản. Nguyên đơn được nhận lại chi phí xem xét thẩm định tài sản khi bị đơn nộp

+ Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn đã có đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa. Đại diện UBND phường Đa M và đại diện UBND thành phố B có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn Giáp Thị C và những người liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt đối với những người trên.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất K với bị đơn. Bị đơn không nhất trí, cho rằng hợp đồng là giả mạo. Đây là “Tranh chấp về hợp đồng (cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp)” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đều cư trú trên địa bàn thành phố B nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Tòa án ra bản án, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng về thời hiệu nên không áp dụng quy định về thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án này.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN đề ngày 11/11/2002 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H với ông Ngô Duy P và bà Giáp Thị C:

[2.1] Về chủ thể tham gia K kết Hợp đồng:

Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 đã được UBND thị xã (nay là UBND thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 11/4/2000 (vào sổ cấp giấy 00236 QSDĐ/163 – QĐ-UB-TX) cho hộ bà Giáp Thị C. Tại thời điểm

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà Giáp thị C gồm các thành viên: ông Ngô Duy P, bà GiápThị C, anh Ngô Duy Ch, anh Ngô Duy Hiếu, chị Ngô Thị Th, cụ Ngô Văn S và cụ Lương Thị Ch. Thời hạn sử dụng đất đến tháng 10 năm 2013. Trong Hợp đồng chuyển nhượng số 759 CN năm 2002, bên chuyển nhượng chỉ có ông P và bà C, các thành viên còn lại không tham gia K kết Hợp đồng. Tuy nhiên, ông P, bà C là chủ hộ, có vai trò chính trong việc thực hiện quyền sử dụng đất, trong hộ ông P, bà C có chị Ngô Thị Th-sinh năm 1989 chưa đủ 15 tuổi tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông P, bà C có quyền đại diện cho chị Thảo. Do vậy, căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118; Điều 150 Bộ luật dân sự 1995 thì giao dịch dân sự do ông P, bà C xác lập, thực hiện đối với quyền sử dụng đất trên sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của cả hộ gia Đ.

Thời điểm K kết Hợp đồng chuyển nhượng số 759 CN, ông P, bà C, ông K, bà H đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Bên nhận chuyển nhượng là ông K bà H là công dân địa P, tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa P, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Việc chuyển nhượng trên được UBND xã Đa M xác nhận vào hợp đồng, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp tại địa P.

#### [2.2] Về nội dung của hợp đồng:

Trong hợp đồng chuyển nhượng số 759 CN đã thể hiện đầy đủ tên, địa chỉ của các bên tham gia giao dịch, vị trí, diện tích, loại hình sử dụng đất, giá cả, P thức thanh toán và quyền, nghĩa vụ của các bên. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ ông Ngô Duy P và bà Giáp Thị C đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 288 m<sup>2</sup>. Bị đơn bà Giáp Thị C cho rằng gia Đ bà chỉ cho ông K, bà H thuê 288 m<sup>2</sup> đất trên với thời hạn 10 năm chứ không phải chuyển nhượng. Ông Ngô Duy P thì xác định gia Đ ông có chuyển nhượng cho ông K, bà H 288 m<sup>2</sup> đất trên nhưng chỉ chuyển nhượng đến hết năm 2012. Tuy nhiên cả ông P và bà C đều không cung cấp được tài liệu chứng minh. Sau khi hết thời hạn 10 năm, hộ ông P, bà C cũng không có tranh chấp gì với ông K, bà H về việc sử dụng đất. Do đó, đủ C sở xác định Hợp đồng số 759 CN giữa ông K, bà H với ông P, bà C là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Nội dung hợp đồng chuyển nhượng nói trên không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 131; Điều 693; Điều 705, Điều 706, Điều 708 Bộ luật Dân sự 1995.

#### [2.3] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ K của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bà C cho rằng chữ K, chữ viết trong hợp đồng không chắc là của bà, ông P khẳng định

chữ K trong hợp đồng không phải của ông nhưng cả ông P, bà C không yêu cầu trưng cầu giám định chữ K, chữ viết. Ngoài lời khai, bà C và ông P đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có C sở chấp nhận lời trình bày của ông P, bà C.

Các bên K hợp đồng ngoài trụ sở UBND xã Đa M (nay là phường Đa M). Trưởng thôn và UBND xã K xác nhận trên C sở hợp đồng đã có đầy đủ nội dung, không chứng kiến việc các bên K kết, xác lập hợp đồng. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không tuân thủ quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực.

[2.4] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi giao kết hợp đồng, ông K, bà H đã bàn giao đủ tiền cho ông P, bà C, được bàn giao và quản lý 288m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 tại thôn 2 (nay thuộc tổ Mai Đ), phường Đa M, thành phố B, tỉnh B. Ông K và bà H đã hợp chung với các thửa đất khác để đào ao thả cá, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2002. Ông P, bà C biết rõ việc ông K, bà H thay đổi hiện trạng thửa đất, nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì cho đến khi Nhà nước thu hồi một phần thửa đất (năm 2015).

Từ các phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN giữa ông Thành, bà Ngân với ông K, bà H có vi phạm về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng nhưng đảm bảo đủ các điều kiện: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được C quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K, bà H đã thay đổi hiện trạng đất, đào ao, thả cá, không còn phân biệt ranh giới thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 nói trên với các thửa đất khác. Căn cứ hướng dẫn tại 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 hướng dẫn áp dụng trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia Đ cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 1.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 vào Điều 12 của Nghị quyết số 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 nên cần miễn án phí cho bị đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 131, Điều 150, Điều 693, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 3 và Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; 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; Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, khoản 2 Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 vào Điều 12 của Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 759 CN đề ngày 11/11/2002 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H với ông Ngô Duy P và bà Giáp Thị C đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 288m<sup>2</sup> tại tổ Mai Đ, phường Đa M, thành phố B, tỉnh B.
3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Duy P và bà Giáp Thị C phải nộp 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. Ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H được nhận lại 1.000.000 đồng chi phí tố tụng khi ông P, bà C nộp lại.
4. Về án phí: Hoàn trả ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0001213 ngày 22/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông P và bà C được miễn án phí DSST.
5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TP. B;
- CCTHADS TP. B;
- TAND tỉnh B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn P Thảo**