

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
T PHỐ B
TỈNH B**

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

Bản án số: 76/2020/DS -ST

Ngày 19/11/2020.

*“ 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 T PHỐ B**

- T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông H Văn Tuấn, ông Nguyễn Văn Môn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố B tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở TAND T phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2020/QĐXX-DS ngày 16/10/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2020/QĐST-DS ngày 12/11/2020 giữa:

*** Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968 và bà Lương Thị H, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Mai Độ, phường Đa Mai, T 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 Văn T, sinh năm 1964 và bà Lê Thị N, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Tổ Tân Mai, phường Đa Mai, T phố B, tỉnh B.

(Ông T và bà N đều vắng mặt)

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

- UBND T phố B do ông Thân Đức H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường T phố B đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 1376/QĐ-UBND ngày 14/5/2020.

(Ông H có đơn xin vắng mặt)

- UBND phường Đa Mai, T phố B do ông Nguyễn Thế T – Cán bộ địa chính, xây dựng phường Đa Mai đại diện theo ủy quyền.

(Ông T có đơn xin vắng mặt)

- Anh Ngô Minh T, sinh năm 1989, địa chỉ: Tổ Tân Mai, phường Đa Mai, T phố B, tỉnh B.

(Anh T vắng mặt)

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

(Luật sư Thơ có 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:

Năm 2002, do có nhu cầu chuyển đổi mô hình sản xuất từ ruộng cấy lúa năng suất thấp sang đất nuôi trồng thủy sản, hộ gia đình ông có nhận thầu, nhận chuyển đổi và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của một số hộ khác; mục đích là dồn điền để làm ao thả cá gia đình. Lúc đó, gia đình ông thuộc hộ cận nghèo, kinh tế khó khăn rất muốn nhận thầu nhưng một số hộ không cho thuê, chỉ đồng ý chuyển nhượng (tức bán đứt ruộng). Gia đình ông đã phải bán nhà để nhận thầu ruộng của 4 hộ, nhận đổi ruộng của 2 hộ và nhận chuyển nhượng ruộng của 12 hộ.

Ngày 7/11/2002, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn T và bà Lê Thị N thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06, diện tích 336m² thuộc xứ đồng Canh Trâu ở, thôn 2, xã Đa Mai (nay thuộc tổ Mai Đình, phường Đa Mai), T phố B. 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 cho hộ bà Lê Thị N ngày 11/4/2000; vào sổ cấp giấy số 00236QSDĐ/163-QĐ-UB-TX. Hai bên thỏa thuận rõ là “bán đứt” chứ không phải thuê. Hai bên nhất trí với giá chuyển nhượng thửa ruộng số 502 nói trên là 1.400.000 đồng. Vợ chồng ông thỏa thuận trực tiếp với ông T, bà N trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền 1.400.000 đồng và K kết hợp đồng với ông T, bà N trong cùng một ngày 7/11/2002. Việc giao, nhận tiền chỉ thể hiện trong hợp đồng, không lập T văn bản riêng. Hợp đồng chuyển nhượng được K kết tại nhà ông T, bà N, chỉ có mặt 4 người (ông, bà H, ông T, bà N), ngoài ra không còn ai khác. Ông T và bà N trực tiếp đặt bút K vào hợp đồng. Trong ngày hôm đó, ông mang hợp đồng đi xin xác nhận của ông Nguyễn Văn Vinh là trưởng thôn Đình.

Ngày 11/11/2002, ông mang hợp đồng (đã có chữ K của ông T, bà N và xác nhận của ông Vinh) đến nộp tại UBND xã Đa Mai để xin xác nhận. Ngày 12/11/2002, thì ông Lương Văn Lạc - Cán bộ địa chính xã và ông Đoàn Văn Thắng – Chủ tịch xã đã K xác nhận vào hợp đồng. Ông Vinh, ông Lạc, ông Thắng không trực tiếp chứng kiến việc vợ chồng ông và ông T, bà N giao kết hợp đồng.

Sau khi K hợp đồng, thì ông T, bà N đã bàn giao diện tích đất ruộng trên cho vợ chồng ông. Năm 2003, gia đình ông tiếp tục cấy thêm vụ lúa trên thửa đất 502. Đến năm 2004, vợ chồng ông gộp với các thửa ruộng liền kề để đào T 1 ao rộng nên thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06, diện tích 336m² không còn xác định được ranh giới, mốc giới. Việc chuyển đổi từ ruộng cấy lúa sang ao thả cá được chính quyền địa phương cho phép. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông không phải đóng thuế sử dụng đất vì Nhà nước miễn thuế đất nông nghiệp. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà N đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng họ chưa đưa.

Đến năm 2015, Nhà nước có thu hồi 193,5m² đất thuộc thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06 để làm đường giao thông, phần đất còn lại là 142,5m². Ban giải phóng mặt bằng đã lập phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường cho gia đình ông số tiền 40.635.000 đồng. Ngày 30/6/2015, ông T, bà N có gửi đơn đề nghị UBND phường Đa Mai giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông. Ngày 08/7/2018, UBND phường Đa Mai tổ chức Hội nghị giải quyết tranh chấp. Vợ chồng ông và ông bà T, N tự thống nhất chia 50/50 số tiền được đền bù, nhất trí để ông đứng làm thủ tục kê khai nhận tiền đền bù. Ông làm thủ tục K nhận 40.635.000 đồng nhưng thực chất chỉ nhận 20.317.500 đồng. Ban bồi thường và giải phóng mặt bằng giữ lại 20.317.500 đồng trả cho ông T, bà N. Sau khi nhận xong tiền bồi thường, một số hộ (trong đó có ông T, bà N) làm đơn khiếu nại ra phường cho rằng chữ K, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng năm 2002 không phải chữ K, chữ viết của họ, do ông giả mạo. Phòng PC 54- Công an tỉnh B đã tiến hành giám định và có kết luận. Tuy nhiên, bản kết luận này thì ông không được giữ, đề nghị Tòa án thu thập.

Ngày 03/4/2018, UBND T 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 Mai, T 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 (142,5m²) tại thửa số 502, tờ bản đồ số 6. UBND T phố B cũng đã ban hành Quyết định số Tại quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (đợt 3) để

thực hiện dự án. Theo đó, UBND T phố B lập phương án bồi thường cho người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là bồi thường cho ông Ngô Văn T và bà Lê Thị N. Ông và bà H yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp số 759 CN đề ngày 11/12/2002 giữa ông K, bà H với ông T bà N 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 25/5/202, ông Ngô Văn T là bị đơn trình bày:

Gia đình ông được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là T phố B), tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số Q 634151 ngày 11/4/2000 đối với 1965,4m² đất nông nghiệp ở thôn 2 (nay là tổ Mai Đình), phường Đa Mai, T phố B, tỉnh B. Diện tích đất nông nghiệp được cấp gồm nhiều thửa, ở nhiều vị trí khác nhau, Trong đó có thửa số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336m² ở xứ đồng Canh Trâu. Tổng diện tích ruộng trên là cấp cho 2,5 định suất: Ngô Văn T - 1 định suất, Lê Thị N – 1 định suất; con trai Ngô Minh T sinh năm 1989 – 0,5 định suất. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì gia đình ông chỉ có 3 T viên như kể trên. Đến năm 2002, vợ chồng ông mới sinh thêm cháu gái út là Ngô Thanh Thủy, hiện đang là học sinh. Cháu Thủy không liên quan đến diện tích đất ruộng của gia đình.

Năm 2002, ông phát hiện vợ chồng Nguyễn Văn K và bà Lương Thị H đào ao thả cá ở thửa ruộng số 502. Ông không đồng ý thì vợ chồng K- H nói là không sử dụng đến thì cho họ mượn để đào ao thả cá, hàng năm, họ sẽ trả vài chục kg thóc (không nhớ chính xác). Bà N vợ ông cũng bảo cứ cho họ sử dụng lấy thóc ăn nên ông đồng ý cho thuê. Ông khẳng định 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. Ông và vợ thường xung đột, không bao giờ bàn bạc nhau về việc làm ăn, kinh tế. Vợ ông không thông báo gì việc chuyển nhượng thửa đất trên cho nhà K – H. Chữ K, chữ viết Ngô Văn T ở mục bên chuyển nhượng không phải của ông, ai K thì ông không biết. Ông đã được Tòa án giải thích quyền yêu cầu trưng cầu giám định chữ K, chữ viết trong Hợp đồng này nhưng ông khẳng định không có yêu cầu trưng cầu giám định. Trước đây, ông được biết Công an đã vào cuộc điều tra, xác minh chữ K, chữ viết của ông nhưng đến nay ông chưa nhận được kết luận của Cơ quan Công an, đề nghị Tòa án thu thập.

Năm 2016, Nhà nước đã thu hồi một phần của thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 của gia đình ông. Khi ông phát hiện gia đình ông K là đối tượng được đền bù chứ không phải gia đình mình, ông đã làm đơn khiếu nại lên các cấp. Sau đó, Các cấp có thẩm quyền hòa

giải hai bên gia đình, mỗi bên nhận $\frac{1}{2}$ tiền đền bù, ông không đồng ý. Tuy nhiên, vợ ông là Lê Thị N lại nhất trí với cách giải quyết này. Bà N tự đi nhận $\frac{1}{2}$ số tiền đền bù mà không được sự đồng ý của ông. Ông không sử dụng đồng nào trong số tiền ấy. Toàn bộ các tài liệu liên quan đến việc này, ông không còn lưu giữ bất kỳ cái gì, đề nghị Tòa án thu thập để có căn cứ giải quyết vụ kiện.

Ông khẳng định không K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336m² ở thôn Mai Đình (Thôn 2), phường Đa Mai, T phố B, tỉnh B nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà H. Ông không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu phản tố nào; không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì, không đề nghị đưa ai vào tham gia tố tụng. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án khách quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

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

Năm 1993, Hợp tác xã nông nghiệp Đa Mai, UBND xã Đa Mai (nay là phường Đa Mai) đã lập phương án để cấp có thẩm quyền giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo Nghị định số 64 CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ (thời hạn giao đất là 20 năm tính từ ngày 15/10/1993).

Hộ ông Ngô Văn T, bà Lê Thị N được giao ruộng thời điểm năm 1993 và đã được UBND thị xã (nay là UBND T 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. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lê Thị N). Trong diện tích đất ruộng được giao có thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336,0m²

Hộ ông Nguyễn Văn K là hộ đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 502 diện tích 336m² của hộ bà Lê Thị N. Lý do: năm 2002 hộ ông K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của 12 hộ dân trong đó có thửa số 502, tờ bản đồ số 6 của hộ bà Lê Thị N. Số tiền hai bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên là 1.400.000 đồng. Các bên đều nhất trí và K kết vào hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng được ông Nguyễn Văn Vinh- Trưởng thôn Đình và ông Lương Văn Lạc cán bộ địa chính xã K xác nhận và được UBND xã Đa Mai chứng thực ngày 12/11/2002. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông K, bà H đắp bờ lập ao thả cá, sử dụng liên tục không có tranh chấp. Đến năm 2015, UBND T 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 H. 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 mỗi bên được hưởng 50% kinh phí bồi thường về đất được phê duyệt của phần diện tích đất bị thu hồi, 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 T, bà N số tiền 20.317.500 đồng).

Năm 2018, thực hiện Thông báo số 90/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND T 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 Mai 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 dứt 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 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ điều kiện để công nhận hiệu lực và gia hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K – bà Lương Thị H.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân T phố B do ông Thân Đức H – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường T phố B trình bày:

Ngày 11/4/2000, UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 1.956,4m² cho hộ bà Lê Thị N, tại thôn 2, xã Đa Mai, thị xã B, tỉnh B. Ngày 11/11/2002, ông Ngô Văn T, bà Lê Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336m² cho ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H được UBND phường Đa Mai xác nhận ngày 12/11/2002.

Theo hợp đồng chuyển nhượng: Bên chuyển nhượng là hộ gia đình, 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 đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có hộ khẩu thường trú tại địa phương, diện tích đất chuyển nhượng là 336m², thời hạn sử dụng đất còn lại là 10 năm. Về hình thức hợp đồng: theo mẫu quy định và được UBND xã Đa Mai xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. UBND T phố B đề nghị Tòa án nhân dân T phố B xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Lê Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Minh T 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.

Tòa án tiến hành thu thập hồ sơ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B 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 Kết luận số 78/KLKKT-CQĐT ngày 19/9/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an T phố B có nêu: “ Không tiến hành giám định chữ K, chữ viết mang tên Lương Văn T, Phan Thị Vân, Đoàn Lý, Nguyễn Thị Liễu, Ngô Văn Khang, Lương Thị Thúy, Ngô Văn T, Đoàn Văn Thắng dưới các mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ”, “Chủ tịch” trên tài liệu cần giám định là bản sao photocopy... 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 cơ sở. Việc ông Nguyễn Văn Vinh – nguyên trưởng thôn Đình, xã Đa Mai, T 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”. Cơ quan cảnh sát điều tra Công an T phố B đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự do không có sự việc phạm tội.

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 Đình, xã Đa Mai, T phố B, tỉnh B. Kết quả xem xét thẩm định như sau:

- Hộ bà Lê Thị N (chồng là ông Ngô Văn T) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 336m² tại thửa số 502, tờ bản đồ số 6 , xứ đồng Canh Trâu tại thôn 2, xã Đa mai, thị xã B (nay là tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai, T phố B), tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q634151 ngày 11/4/2000 của UBND thị xã B.

- Thửa đất số 502 tờ bản đồ số 6 được cấp chung với nhiều hộ khác. Năm 2005, UBND T phố B đã thu hồi một phần thửa đất (193,5m²) 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 Mai, T phố B. Theo Quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND T phố B, toàn bộ diện tích còn lại của thửa đất trên bị thu hồi.

- Hiện trạng thửa đất 502 tờ bản đồ số 6: ông K đào ao chung thửa với nhiều hộ khác, không còn 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 Vinh – nguyên trưởng thôn Đình, xã Đa Mai (nay là Tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai) 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. Sau khi kiểm tra lại thông tin, địa chỉ thửa đất đúng thực tế, ông đã K xác nhận vào các hợp đồng theo đề nghị của ông K. Sau đó, các bên đã thực hiện bàn giao ruộng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Gia đình ông K đào ao thả cá và quản lý ổn định, liên tục đến khi UBND T phố B có quyết định thu hồi đất (năm 2015) thì các hộ mới phát sinh tranh chấp về hợp đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không được do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên hòa giải.

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

Tại phiên tòa ngày 19/11/2020:

* **Luật sư Giáp Tuấn Thơ và ông Nguyễn Văn K thống nhất trình bày:** Ngày 07/11/2002, ông K, bà H đã thỏa thuận với ông T, bà N về việc chuyển nhượng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336m² tại xứ đồng Canh Trâu. Trong ngày 7/11/2002, 4 người đã cùng K vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông T, bà N và giao nhận tiền đầy đủ theo thỏa thuận nhưng để trống ngày. Ngay sau khi K, ông K xin xác nhận của ông Vinh – nguyên Trưởng thôn Đình, xã Đa Mai rồi nộp ra UBND xã Đa Mai vào ngày 11/12/2002. Sau khi tiếp nhận, ông Lương Văn Lạc (nguyên cán bộ địa chính, nay đã chết) đã tự điền ngày K hợp đồng là ngày 11/11/2002 rồi trình Chủ tịch xã lúc đó là ông Đoàn Văn Thắng K xác nhận. Việc ghi nhầm ngày K kết hợp đồng không làm ảnh hưởng đến nội dung, giá trị của hợp đồng.

Quá trình làm việc với cơ quan công an, bà N đã thừa nhận trực tiếp K vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đủ 1.400.000 đồng. Ông T cho rằng chữ K trong hợp đồng không đúng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà N và ông T biết rõ ông K sau khi được bàn giao đất đã hợp cùng các thửa đất khác để đào ao, thả cá, thay đổi hiện trạng sử dụng đất, phá bỏ ranh giới thửa đất nhưng không hề có ý kiến phản đối đến khi Nhà nước thu hồi đất và năm 2015. Nếu là cho thuê thì tại sao từ năm 2013 (khi hết hạn thuê đất), ông T, bà N không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì. Mặt khác, ông T, bà N còn nhất trí phương án để Nhà nước giao tiền đền bù cho hộ ông T, nhận lại 50% tiền hỗ trợ đền bù

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông T bà N chưa được công chứng, chứng thực nhưng đủ điều kiện được công nhận hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà H.

Về Chi phí tố tụng: yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tài sản.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T 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 T phố B; đại diện UBND phường Đa Mai chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn và anh Lê Minh T chưa chấp hành nghiêm 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: Buộc 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 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 Mai và đại diện UBND T phố B có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn và anh Ngô Minh T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt đối với những người trên là đảm bảo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[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 T phố B nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân T 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 709 CN đề ngày 11/11/2002 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H với ông Ngô Văn T, bà Lê Thị N:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng:

Nội dung hợp đồng thể hiện rõ ông Ngô văn T và bà Lê Thị N đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, bà Lương Thị H thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336,0m² trong tổng số diện tích đất đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2000. Ông Ngô Văn T và bà Lê Thị N cho rằng chỉ cho thuê thời hạn 10 năm chứ không phải chuyển nhượng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Sau khi hết thời hạn 10 năm, ông T, bà N cũng không có tranh chấp gì với ông K về việc sử dụng đất. Do đó, đủ cơ sở xác định Hợp đồng số 709 CN giữa ông K, bà H với ông T, bà N là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336,0m² nằm trong 1.956,4m² đất nông nghiệp đã được UBND thị xã (nay là UBND T phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2000 (vào sổ cấp giấy 00236 QSDĐ/163 – QĐ-UB-TX) cho hộ bà Lê Thị N. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà Lê Thị N gồm các T viên: ông Ngô Văn T, bà Lê Thị N và anh Ngô Văn T – sinh năm 1989; thời hạn sử dụng đất đến tháng 12 năm 2013. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tháng 11 năm 2002), anh T chưa đủ 15 tuổi nên ông T, bà N có quyền đại diện cho anh T, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502 nói trên. Bên nhận chuyển nhượng là ông K và bà H là công dân địa phương, trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa phương, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Mặt khác, việc chuyển nhượng trên được UBND xã Đa Mai đồng ý và xác nhận vào hợp đồng, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

Như vậy, 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 116, Điều 117, Điều 118, Điều 131, Điều 150, Điều 693; Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995.

[2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được lập T văn bản, có đầy đủ chữ K của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng thể hiện đầy đủ về

đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng theo quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Trong hợp đồng ghi ngày K là ngày 11/11/2002, trước ngày Trưởng thôn K xác nhận vào hợp đồng là do lỗi của cán bộ xã khi tiếp nhận hợp đồng đã điền ngày không chính xác. Tuy nhiên, việc này không làm thay đổi bản chất và hiệu lực của hợp đồng. Ông T trình bày không biết về hợp đồng chuyển nhượng trên, chữ K, chữ viết của ông trong hợp đồng là giả mạo nhưng không yêu cầu giám định trung cầu giám định chữ K, chữ viết. Ngoài lời khai, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông T. Bà N đã được triệu tập họp lệ nhưng không có quan điểm gì về hình thức, nội dung của hợp đồng. Quá trình làm việc với cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, bà N thừa nhận chữ K, chữ viết ở mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trong hợp đồng là do bà tự viết, tự K (BL 170).

Các bên K hợp đồng ngoài trụ sở UBND xã Đa Mai (nay là phường Đa Mai). Trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã K xác nhận trên cơ 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 vi phạm quy trình 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.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi giao kết hợp đồng, ông K, bà H đã bàn giao đủ tiền cho ông T, bà N, được bàn giao và quản lý thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 ở thôn 2 (nay thuộc thôn Mai Đình), phường Đa Mai, T phố B, tỉnh B liên tục từ năm 2002 cho đến khi Nhà nước thu hồi đất (năm 2015). Ông T, bà N cho rằng không bán đất mà chỉ cho thuê thời hạn 10 năm nhưng sau 10 năm cũng không có bất cứ tranh chấp gì về việc sử dụng đất, tiền thuê đất với ông K, bà H. Trên thực tế, ông T, bà N biết rõ ông K và bà H hợp chung với các thửa đất khác để đào ao thả cá, thay đổi hiện trạng thửa đất nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Theo các phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN giữa ông T, bà N 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 cơ 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 phải 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 đình 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 bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 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, Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 Văn T, bà Lê Thị N đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 336m² tại thôn 2, xã Đa Mai (nay là Tổ Mai Đình, phường Đa Mai), T phố B.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Văn T và bà Lê Thị N phải nộp 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. Ông Nguyễn Văn K và bà Lương Thị H được nhận lại 1.000.000 đồng chi phí tố tụng khi ông T, bà N nộp lại.

4. Về án phí: Ông Ngô Văn T và bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Văn K và bà Lương Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0001198 ngày 16/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự T phố B.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự 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 Thị Hương Giang

