

Bản án số: 15/2022/DS-ST

Ngày: 10-6-2022

V/v “*Tranh chấp Hợp Đ*

*chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG**

**- Với t~~h~~nh phần Hội Đ xét xử sơ thẩm gồm có:**

\* *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân

\* *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Nguyễn Quốc Sửu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Hương- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Oanh- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2019/TLST- DS ngày 02 tháng 5 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2022/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1955 (có mặt)

*Nơi cư trú:* Thôn Trại Hạ (nay là thôn Việt Hùng), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

\* ***Đồng bị đơn:*** - Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1963 (đã chết ngày 08/01/2020).

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (có mặt).

*Đều ĐKKHTT:* Thôn Ngõ Đá (nay là thôn Ngùi), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

*Đều hiện trú tại:* Thôn Bắc Hòa, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đ Nai.

\* ***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đức L:***

- Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1999 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (có mặt)

*Đều ĐKKHTT:* Thôn Ngõ Đá (nay là thôn Ngùi), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

*Hiện đều trú tại:* Thôn Bắc Hòa, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đ Nai.

Anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị Thu H do bà Nguyễn Thị T đại diện theo ủy quyền (có mặt).

**\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông L, bà T:** Bà Nguyễn Thị Như Q- Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý NH nước tỉnh Bắc Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961 (có mặt)
- Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1982 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn Trại Hạ (nay là thôn Việt Hùng), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

Bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Thanh L, anh Nguyễn Mạnh L do ông Nguyễn Minh L đại diện theo ủy quyền (có mặt).

- UBND xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên do bà Đoàn Thị T- Công chức Địa chính xây dựng nông nghiệp môi trường xã Việt Ngọc đại diện theo ủy quyền (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- UBND huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Văn H- Phó trưởng Phòng tài nguyên và môi trường huyện Tân Yên đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

**\* Người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1954 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Ngõ Đá (nay là thôn Ngùi), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Nguyễn Trọng K, sinh năm 1937 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Thề Hội (nay là thôn Tân Thề), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Nguyễn THnh P, sinh năm 1947 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Làng Việt Hùng, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1951 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Cầu Trại 2, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Ngõ Đá (nay là thôn Ngùi), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 05/4/2019 và bản tự khai và biên bản lấy lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn Minh L trình bày:**

Ngày 20/02/1995, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T diện tích đất ở 11 thước ruộng ở thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc đất là do UBND xã giao cho gia đình ông Đức L, bà T. Do vợ chồng ông Đức L, bà T không có điều kiện mua đất nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Hai bên có lập “Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư” đề ngày 20/02/1995, có xác nhận của ông Nguyễn Trọng K là

Cán bộ địa chính xã Việt Ngọc và ông Nguyễn THnh P là chủ tịch UBND xã Việt Ngọc thời điểm đó. Về nội dung của bản hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/1995 lâu rồi ông không nhớ cụ thể chỉ nhớ là vợ chồng L T có chuyển nhượng diện tích đất 11 thước rưỡi cho vợ chồng ông, lúc lập biên bản chuyển nhượng có ông Nguyễn Trọng K cán bộ địa chính, vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông. Sau đó những người có mặt ký vào biên bản trên và lên xã xác nhận có chữ ký của chủ tịch xã ông Nguyễn THnh P. Ngoài ra lúc lập biên bản trên không còn ai khác.

Sau khi lập văn bản chuyển nhượng đất, ngày 21/4/1995 ông đã nộp cho trưởng thôn Ngõ Đá số tiền 1.600.000 Đ và nộp cho cán bộ tài chính xã số tiền 143.000 Đ lệ phí trước bạ để chuyển quyền sử dụng đất, Đ thời ông được nhận bàn giao diện tích đất 262m<sup>2</sup>. Do diện tích này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nên ông có đưa hồ sơ cho cán bộ địa chính xã để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nH từ đó đến nay ông chưa nhận được giấy tờ gì của UBND xã về thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này được thể hiện trên bản đồ là thửa số 474, tờ bản đồ số 55, địa chỉ thửa đất thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, hiện vẫn do vợ chồng ông quản lý, sử dụng.

Tại đơn khởi kiện kèm theo ông có nộp biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/2/1995 bản gốc, giấy này lập do ông Nguyễn Đức L, vợ Nguyễn Thị T viết. Nội dung cụ thể ông Nguyễn Đức L được phân một lô đất nH không có tiền mua bảo ông mang tiền mua suất của ông Đức L. Toàn bộ chữ ký và chữ viết trong biên bản chuyển nhượng đất thổ cư là do ông Nguyễn Đức L viết và ký tên. Khi viết biên bản giấy chuyển nhượng có thỏa T: ông Đức L được tiêu chuẩn mua đất nH không có tiền mua, ông là người trả tiền mua đất cho thôn để ông sử dụng lô đất này, ông nộp đủ tiền NH nước bán, không có chênh lệch gì. Ông đã nộp tiền cho trưởng thôn thời đó là ông Nguyễn Hồng K. Khi nộp tiền mua đất ông nộp số tiền là 1,6 triệu Đ cho ông K và không có viết giấy biên nhận gì. Ông không có chứng từ hóa đơn nộp tiền gì đối với trưởng thôn để xuất trình cho Tòa án. Ông nộp tiền có bảo nộp tiền cho ông Đức L. Sau khi mua nộp tiền có mặt vợ chồng ông Đức L, ông, cán bộ địa chính lúc đó là ông Nguyễn Trọng K.

Sau đó ông K địa chính xã có đo, ký giao đất cho gia đình ông nH không có lập biên bản gì, ông chỉ đến xã nộp phiếu thu 143.000 Đ, ông có ký vào hóa đơn thu, ông là người trực tiếp nộp. Đầu phiếu thu ghi Nguyễn Văn L do trước đây ông là Nguyễn Văn L, sau làm chứng minh thư nhân dân thì ông lấy là Nguyễn Minh L. Người ghi phiếu thu là ông Nguyễn Văn C ở thôn Cầu Trại, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Từ khi giao đất ông là người trồng cây, xây tường bao quanh. Khoảng năm 2000 khi ông xây tường bao quanh xảy ra tranh chấp, anh ruột của ông Đức L là Đ đã ra ru đồ một góc tường. Khi nộp tiền cho trưởng thôn là ông Nguyễn Hồng K thì có ông, ông Đức L, ông K, ngoài ra không có ai chứng kiến việc nộp tiền. Ông K xác định ông không phải là người nộp tiền cho ông là không đúng. Giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập giữa các bên đã được Công an giám định chữ ký và chữ viết, ông đã được thông báo kết L giám định chữ viết và ông không có ý kiến gì. Ông vẫn khẳng định chữ viết chữ ký trong giấy chuyển

nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Đức L. Diện tích đất 262m<sup>2</sup> đất này hiện đang do ông quản lý, sử dụng.

Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Đức L (do ông L đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L) và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20 tháng 02 năm 1995 để vợ chồng ông được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55, diện tích 262 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Thôn Ngõ Đá (nay là thôn Ngùi), xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Minh L có mặt trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện với lý do nguồn gốc đất là của vợ chồng L T không có tiền mua nên vợ chồng ông đã mua thửa đất này và đã nộp tiền mua đất cho trưởng thôn ông K là 1.600.000 Đ và ông có nộp phí trước bạ là 143.000 Đ cho ông C, đề nghị xem xét công nhận thửa đất này là của vợ chồng ông, nếu Tòa án tuyên hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng L T vô hiệu thì ông không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp Đ vô hiệu, ngoài ra ông không có đề nghị gì khác.

*\* Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn ông Nguyễn Đức L trình bày:*

Nguồn gốc thửa số 474, tờ bản đồ số 55, diện tích 262m<sup>2</sup> tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang là đất do ông được NH nước cấp NH ông, bà không nhớ cấp năm nào. Vợ chồng ông, bà sử dụng đất từ năm 1985 đến năm 1996 thì vào miền Nam làm ăn và có nhờ ông Nguyễn Hồng K là trưởng thôn Ngõ Đá trông coi đất giúp. Hiện đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, khẳng định từ trước đến nay ông và bà T không ký hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông Nguyễn Minh L. Ông không biết bà Nguyễn Thị M mà chỉ quen biết với ông Nguyễn Minh L (chồng bà M), ông với ông Minh L là họ Hng xa NH ít khi gặp nhau. Ông có biết thửa đất 11,5 thước tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (phía sau lô đất của bà M và ông Minh L). Thửa đất là của gia đình ông, ông không buôn bán hay nhượng lại quyền mua thửa đất tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên cho gia đình bà M, ông Minh L. Nên ông không viết giấy tờ gì liên quan đến việc nhượng đất hay mua bán gì. Khoảng năm 1996 ông có vay vốn 1.000.000 Đ tại NH ông K ở thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên. Sau đó gia đình khó khăn nên chuyển vào tỉnh Đ Nai làm ăn nên chưa có tiền để trả cho ông K nên khi vào tỉnh Đ Nai thì gia đình có viết giấy để lại thửa đất 11,5 thước ở thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc cho ông K trông coi nếu vợ chồng ông vào tỉnh Đ Nai làm ăn không có đủ tiền để trả cho Ngân Hng thì sẽ nhờ ông K đứng ra bán miếng đất trên để trả cho ông K số tiền mà ông đã vay vốn là 1.000.000 Đ. Sau đó một thời gian thì ông được bà T kể lại khi về quê được ông K đã lấy 1.000.000 Đ của ông K trả cho Ngân Hng hộ gia đình ông và đợi gia đình ông về làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mới bán đất để trả lại số tiền 1.000.000 Đ cho ông K. Ngày 01/02/1997 ông và vợ ông bà T có ký vào giấy thế chấp thửa đất trên cho tổ vay vốn thôn Ngõ Đá. Ông hoàn toàn không ký chuyển nhượng thửa đất thổ cư ngày 26/02/1995 cho bất cứ ai.

Ngày 08/01/2020 ông Nguyễn Đức L chết theo trích lục khai tử số 07 ngày 10/01/2020 của UBND xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đ Nai.

*\* Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Năm 1995 gia đình bà được tiêu chuẩn mua thửa đất 11,5 thước ở thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Chồng bà là ông Nguyễn Đức L đã làm thủ tục để mua thửa đất trên và nộp tiền mua đất cho ông K là trưởng thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc năm 1995 giá tiền lúc đó nghe chồng bà nói là 800.000 Đ, số tiền đó do chồng bà vay để mua thì bà không biết. Trước khi mua thửa đất trên chồng bà có vay của tổ vay vốn thôn Ngõ Đá xã Việt Ngọc do ông K làm trưởng thôn với số tiền là 1.000.000 Đ. Đến khi chuẩn bị vào Đ Nai làm ăn, gia đình bà chưa trả được số nợ của tổ vay vốn. Năm 1996 do không có điều kiện trả nợ nên trước khi đi miền Nam ông K đã yêu cầu gia đình bà thế chấp thửa đất tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên để đảm bảo việc trả nợ số tiền 1.000.000 Đ. Hiện nay bà không nhớ rõ nH lúc đó gia đình bà có viết giấy thế chấp cho ông Nguyễn Hồng K, người viết giấy là ông Đức L- chồng bà. Hiện tại gia đình bà chưa trả số tiền vay nợ từ tổ vay vốn do ông K đứng lên làm tổ trưởng vào thời gian trước. NH bà trước khi đi miền Nam có dặn dò ông Đ là anh chồng bà thực hiện việc trả nợ số tiền đã vay của tổ vay vốn, hiện bây giờ ông Đ đã trả chưa thì bà không biết. Thửa đất trên hiện nay do ông Đ là anh trai ruột của chồng bà đang quản lý, trông nom giúp gia đình bà.

Không có việc gia đình bà nhượng lại cho ông Minh L, bà M mua thửa đất của gia đình được tiêu chuẩn mua tại thôn Ngõ Đá vào năm 1995. Thửa đất gia đình bà được tiêu chuẩn mua, gia đình bà đã mua số tiền mua đất là bao nhiêu đến nay cụ thể bà không nhớ. Chồng bà là người đứng ra mua, chữ ký trong biên bản chuyển nhượng đất thổ cư nêu trên không phải là của bà. Bà đã được thông báo về kết L giám định, chữ viết chữ ký đó không phải của bà, Bà hoàn toàn không biết về nội dung biên bản chuyển nhượng đất thổ cư và chữ ký này.

Tại phiên tòa bà Nguyễn T có mặt trình bày: Bà không Đ ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Minh L vì gia đình bà chưa bao giờ lập biên bản chuyển nhượng đất thổ cư cho ông Minh L, bà M, gia đình bà đã trả tiền mua đất cho ông K trưởng thôn thời điểm đó rồi cụ thể bao nhiêu bà không nhớ, thửa đất này từ trước đến nay vẫn do anh trai ông Đức L là ông Đ quản lý, trông nom giúp gia đình bà. Nếu Tòa án tuyên hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp Đ vô hiệu. Ngoài ra bà không có đề nghị gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa bà T là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị Thu H bà trình bày: Quan điểm của anh T, chị H là không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L. Ngoài anh anh T, chị H không có đề nghị gì trong vụ án này.

*\* Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Nguồn gốc đất của hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T được mua của xã theo tiêu chuẩn nH ông Đức L, và bà T không có tiền mua, ông Nguyễn Đức L lên bảo chồng bà mua, chồng bà là Nguyễn Minh L mang số tiền 2.000.000 Đ cùng ông Nguyễn Đức L xuống nH ông Nguyễn Hồng K là trưởng thôn Ngõ Đá lúc bấy giờ để nộp. Còn

xuống nH ông Nguyễn Hồng K các bên làm thủ tục như thế nào thì bà không có mặt nên không được chứng kiến.

Nội dung của bản hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/1995 lâu rồi bà không nhớ cụ thể, có việc địa chính xã là ông Nguyễn Trọng K cán bộ địa chính thời điểm đó xuống đo đất và giao đất cho gia đình bà, lúc đó có cả vợ chồng bà, và vợ chồng L T, sau khi đo đất xong thì chính ông Nguyễn Đức L viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có mặt ông K cán bộ địa chính xác nhận tại biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995. Tại biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ký có chữ ký “L” và “Nguyễn Thị T” ký bên người bán và bà ký “M, Nguyễn Thị M” bên người mua, sau đó ông K cán bộ địa chính xã có ký xác nhận ở dưới biên bản. Lý do ông Nguyễn Minh L không ký tên trong mục người mua là do hôm đấy ông L bận làm Hng ăn, bảo ký sau.

Lúc lập biên bản chuyển nhượng đất đất thổ cư có mặt vợ chồng bà, vợ chồng L T, ông K cán bộ địa chính xã, ngoài ra không có ai khác. Toàn bộ các thủ tục và nộp tiền do ông Nguyễn Minh L nộp, còn bà không làm thủ tục và không chứng kiến gì. Nay ông Nguyễn Minh L yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 để gia đình bà được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì bà hoàn toàn nhất trí.

Tại phiên tòa bà M có mặt trình bày bà nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, ngoài ra bà không có đề nghị gì khác.

*\* Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L trình bày:*

Từ những năm trước năm 1995 anh vẫn còn nhỏ, gia đình anh vẫn ở trong làng thôn Thê Hội, anh đã thấy vợ chồng ông L thường xuyên quan hệ đi lại với gia đình anh đến khi gia đình anh chuyển ra ở công chợ Dĩnh, phố Dĩnh mở quán ăn. Vợ chồng ông L, bà T vẫn thường xuyên vào chơi, mối quan hệ rất gần gũi, thời điểm đó gia đình ông Đức L rất nghèo khó, có được tiêu chuẩn mua lô đất đằng sau nH anh, vì không có tiền nên đã nhường bố mẹ anh mua, bố anh trực tiếp đi nộp tiền cho ông K trưởng thôn Ngõ Đá. Từ sau đó gia đình anh cấy lúa trồng rau cho đến khi lên mua trang trại thôn Hạ, xã Việt Ngọc thì cho cô Thơ Thúc để cấy lúa, trồng rau. Trong khuôn viên đất nH anh đã xây tường kín. Bố mẹ anh đã nộp hồ sơ làm sổ đỏ tại địa chính xã Việt Ngọc nH vẫn chưa được sổ đỏ, nay bố anh đề nghị làm hồ sơ sổ đỏ tiếp thì bà T nghe ai xúi giục đã gây khó dễ cho bố anh. Anh mong Tòa xem xét, giúp đỡ gia đình anh, để làm rõ con người không trung thực trả lại sự thực cho gia đình anh.

Tại phiên tòa anh L vắng mặt có ủy quyền cho ông Nguyễn Minh L.

Ông Minh L có mặt nhất trí với ý kiến của anh L, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*\* Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh L trình bày:*

Từ khi anh còn nhỏ, gia đình anh chuyển từ Thê Hội ra phố Dĩnh ở. Anh đã thấy vợ chồng ông L, bà T thôn Ngõ Đá có quan hệ khá gần gũi với gia đình anh. Những lúc cơ nhỡ khó khăn bố mẹ anh đều giúp đỡ. Cấp cho cả cặp xe ngựa cho

trả sau bằng thóc để làm ăn kiếm sống. Ngày tết không có gạo thịt ăn tết bố mẹ anh cho, nH đổ không có chỗ ở bố mẹ anh cho gối, cho ngồi để làm không lấy tiền, chỉ tính tiền cho chịu 5000 gạch loại 1 và còn cho vay một chỉ vàng 9999 ngoài ra khi nH anh còn bán Hng ăn, ông L còn lên xin cả canh và thức ăn. Bố mẹ anh trợ giúp gia đình ông L trong những lúc khó khăn từ đó đến nay đều không tính lãi. Ông Đức L có tiêu chuẩn mua đất từ năm 1995 nH ông không có tiền mua, nhượng cho bố mẹ anh mua, có văn bản và có người làm chứng, có đóng dấu của UBND xã. Kính mong Tòa án nhân dân huyện Tân Yên xem xét giúp đỡ bố mẹ anh.

Tại phiên tòa anh L vắng mặt có ủy quyền cho ông Nguyễn Minh L.

Ông Minh L có mặt nhất trí với ý kiến của anh L, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*\*Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T đại diện theo ủy quyền của UBND xã Việt Ngọc trình bày:*

Nguồn gốc quá trình diễn biến, hiện trạng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2011 như sau: Ngày 12/12/2017, bà T đã làm việc với ban lãnh đạo thôn Ngõ Đá nay thuộc thôn Ngùi, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tại buổi làm việc các tHnh phần của thôn xác định thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2011 có nguồn gốc xã bán trái thẩm quyền cho gia đình ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T người thôn Ngõ Đá vào năm 1995. Thửa đất này thuộc khu vực Ao Ưng của thôn Ngõ Đá. Năm 1995, thôn Ngõ Đá quy hoạch khu vực này làm đất ở giãn dân. Ông L, bà T đã nộp tiền mua đất cho ông Nguyễn Hồng K nguyên là trưởng thôn Ngõ Đá thời K đó tại phiếu thu tiền gốc số 46 ngày 17/02/1995. Hiện tại thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ai sử dụng. Đất đang có sự tranh chấp giữa hộ ông L T và hộ ông L M, hiện tại thửa đất đang bỏ không, không ai quản lý. Tại thời điểm kiểm tra cùng với ban lãnh đạo thôn Ngõ Đá, hiện trạng thửa đất chưa xây dựng công trình nH ở trên đất. Việc chuyển nhượng đất giữa hộ ông L T và hộ ông L M thì hiện tại UBND xã không lưu trữ được tài liệu giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai hộ nói trên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông L, bà T bà Nguyễn Thị Như Q có văn bản trình bày:*

Đề nghị Hội Đ xét xử áp dụng: Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh L trong vụ án tranh chấp hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L (đã chết) là bị đơn.

\* Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội Đ xét xử, thẩm phán, thư ký phiên tòa là đảm bảo. Tại phiên tòa nguyên ông L, bị đơn bà T, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng có mặt chấp Hnh đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 229; 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; Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993; Khoản 3 Điều 46; khoản 4 Điều 49; khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50; Điều 106; Điều 127; Điều 146 của Luật đất đai năm 2003 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 để vợ chồng ông được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55, diện tích 262m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Về chi phí thẩm định, án phí, quyền kháng cáo đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

[1] Về thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh L và ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị 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 Yên 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: Tại phiên tòa Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đức L là anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị Thu H vắng mặt có giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L, anh Nguyễn Mạnh L vắng mặt đã có giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Minh L, ông Nguyễn Văn H vắng mặt không có lý do; Người làm chứng ông Nguyễn THnh P, ông Nguyễn Văn C vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội Đ 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.

[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 Nguyễn Minh L khởi kiện tranh chấp Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư được lập ngày 20/02/1995 nên Hội Đ xét xử áp dụng các quy định của Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003; Bộ luật dân sự năm 1995, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đ 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 về Tranh chấp hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L.

[4] Về xem xét các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L thì thấy:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thì nguồn gốc Thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55, diện tích 262m<sup>2</sup>, địa chỉ đất tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang có nguồn gốc do UBND xã bán trái thẩm quyền cho gia đình ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T. Gia đình ông Đức L, bà T chưa có giấy tờ gì về việc mua thửa đất trên và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Theo lời khai của nguyên đơn ông L: Do gia đình ông Đức L, bà T không có tiền mua đất nên gia đình ông đã bỏ số tiền 1.600.000 Đ nộp cho ông K làm trưởng thôn thời điểm đó mua thửa đất trên. Ngày 20/02/1995 gia đình ông và gia đình ông L T đã lập bản hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay gia đình ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Nay ông yêu cầu gia đình ông L, T phải tiếp tục thực hiện bản hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 để vợ chồng ông được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Theo lời khai của bị đơn, ông L, bà T: Ông L, bà T không thừa nhận có việc lập bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 cho ông Minh L, bà M, ông bà không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L.

\* Xét tính pháp lý của Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 thì thấy:

Về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, giá chuyển quyền sử dụng đất, nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, hiệu lực của chuyển quyền sử dụng đất thì thấy biên bản chuyển nhượng đất thổ cư này không 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 Đ: Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 chưa 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 Đ: Nội dung Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 giữa ông Minh L, bà M và ông Đức L, bà T là chưa phù hợp quy định tại Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995 có quy định về: “*Nội dung chủ yếu của hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp Đ 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- *Phương thức, thời hạn thanh 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 Đ.*”

Như vậy, các bên khi lập biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 về nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Biên bản

chuyển nhượng đất thổ cư này chưa được chứng thực tại UBND cấp có thẩm quyền và làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan NH nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 691, 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 do UBND xã bán trái thẩm quyền cho ông Đức L, bà T và ông Đức L, bà T cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 nên khi lập biên bản chuyển nhượng đất thổ cư thì ông Đức L, bà T không được phép chuyển quyền sử dụng đất cho ông Minh L, bà M theo quy định tại khoản 3 Điều 46, khoản 4 Điều 49, Điều 106 của Luật đất đai năm 1993 và không thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 693, Điều 694 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì đối tượng chuyển nhượng không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 1993.

\* Nguyên đơn ông Nguyễn Minh L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 để vợ chồng ông được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55, diện tích 262m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang thì thấy:

- Về đối tượng chuyển nhượng: Các đương sự trong vụ án đều khẳng định nguồn gốc đất là do UBND xã bán trái thẩm quyền cho vợ chồng ông Đức L, bà T từ năm 1995. Từ năm 1995 cho đến nay thửa đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai, nguyên đơn khai thửa đất này hiện nay do ông quản lý, bị đơn khai thửa đất này do ông Đ là anh trai ông Đức L trông coi quản lý, xác minh hiện trạng tại địa phương thì thửa đất này hiện đang bỏ không, không ai xây dựng công trình gì và canh tác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất chỉ có tường bao quanh. Như vậy, các bên lập biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995 khi đất chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất UBND xã bán trái thẩm quyền là không đúng quy định của Luật đất đai năm 1993.

Tại Điều 30 của Luật đất đai có quy định: *“Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”*

Theo quy định tại điểm a mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP về hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình có quy định:

*“ 2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.*

*a. Điều kiện để công nhận hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Theo quy định tại Điều 131, các Điều từ 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai năm 2003 thì Tòa án chỉ công nhận hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp Đ có đầy đủ các điều kiện sau đây:*

*a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003”.*

Như vậy, đối chiếu lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thì gia đình ông Đức L, bà T không có giấy tờ gì quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 Luật đất đai năm 1993 nên không đủ điều kiện công nhận hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/1995.

- Về thực hiện nghĩa vụ với nhau: Nguyên đơn ông Minh L khai có nộp 1.600.000 Đ cho Trưởng thôn là ông K là tiền mua thửa đất trên nH ông không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì kèm theo lời trình bày đó, Trưởng thôn là ông K không thừa nhận có việc nhận số tiền 1.600.000 Đ của ông Minh L mà khai có nhận số tiền 500.000 Đ tiền mua đất của ông Đức L, tiền thửa đất lúc đó là 700.000 Đ, ông Đức L nộp còn thiếu sau đó ông đã phải nộp hộ số tiền 200.000 Đ. Như vậy, không có căn cứ nào để chứng minh là các bên giữa ông Đức L, bà T và ông Minh L, bà M đã thực hiện nghĩa vụ tiền mua bán đất với nhau.

- Về bàn giao thửa đất hai bên cho nhau: Ông Minh L khai là vợ chồng ông Đức L đã bàn giao đất trên cho gia đình ông, thửa đất này hiện nay vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng. Ông Đức L, bà T không thừa nhận có việc chuyển nhượng, bàn giao thửa đất cho gia đình ông Minh L, bà M, hiện thửa đất này gia đình bà vẫn nhờ ông Đ là anh trai ông Đức L trông coi giúp. Theo trình bày của UBND xã Việt Ngọc thì không lưu trữ được tài liệu giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đức L, bà T và ông Minh L, bà M, các đương sự cũng không cung cấp được giấy tờ liên quan biên bản bàn giao đất thực địa cho bên mua, người làm chứng ông K địa chính thời điểm đó thì xác định lâu rồi không nhớ, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án, mặt khác xác minh tại chính quyền địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất này hiện bỏ không, không ai quản lý, sử dụng.

Như vậy, từ những phân tích trên Hội Đ xét xử xét thấy chưa có căn cứ nào chứng minh các bên thực hiện nghĩa vụ giao nộp tiền mua thửa đất, chưa có việc bàn giao thửa đất, các bên chưa thực hiện nghĩa vụ với nhau nên chưa phát sinh nghĩa vụ trả tiền nhau nên Hội Đ xét xử không đặt ra xem xét.

- Về hình thức của Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/02/1995: Tại Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 có quy định việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thì làm tại UBND huyện, tại giấy chuyển nhượng ông Nguyễn Minh L cung cấp chỉ có xác nhận của ông K là địa chính xã thời điểm đó, sau hơn 02 năm ngày 27/4/1997 mới được chủ tịch xã thời điểm đó là ông P xác nhận chữ ký của ông K là đúng.

Tại mục 2 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 có quy định: “2. *Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại UBND huyện, ở đô thị làm tại UBND tỉnh, tHnh phố trực thuộc trung Ương*”

Tại mục 2.3 phần 2 Nghị quyết số 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội Đ thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định các điều kiện công nhận hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hợp Đ xác lập sau ngày 15/10/1993: “a.6. *Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tHnh văn*

*bản có chứng nhận của công chứng NH nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền”.*

Mặt khác, tại Kết L giám định số 190/C54-P5 ngày 02/4/2018 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an đã kết L: Chữ ký T, Nguyễn Thị T trong mục người bán không phải là chữ ký, chữ viết của bà T, các đương sự đã được thông báo kết L giám định trên và nhất trí không ai có ý kiến gì. Như vậy, việc bị đơn ông Đức L, bà T trình bày chưa bao giờ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Minh L, bà M là có căn cứ vì tại Biên bản chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông L T và ông L M, chữ ký của bà T trong biên bản này kết L giám định không phải là chữ ký của bà T, mà biên bản chỉ có chữ ký của ông L là không đủ căn cứ để chấp nhận vì xuất phát từ tiêu chí đất bán trái thẩm quyền cho nH ông Đức L, bà T nên ông Đức L một mình không có quyền định đoạt đối với thửa đất trên.

Từ các căn cứ trên, Hội Đ xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L yêu cầu ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 là không có căn cứ để chấp nhận.

\* Đối với số tiền 143.000 Đ do nguyên đơn ông Nguyễn Minh L nộp cho ông C là cán bộ tài chính xã thời điểm đó, ông Minh L xác định đây là số tiền nộp thuế trước bạ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày ông là cán bộ tài chính xã Việt Ngọc từ năm 1986 đến năm 1996, ngày 21/4/1995 ông có thu số tiền 143.000 Đ do ông Minh L nộp theo phiếu thu ghi là Nguyễn Văn L, nội dung ghi là thu tiền lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất, việc thu tiền căn cứ vào trình bày của ông L M về việc vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng L T và căn cứ vào biên bản chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/2/1995 giữa hai bên do ông L M xuất trình, sau khi thu tiền thì ông đã giao lại phiếu thu cho ông L M, thủ tục sau đó đối với thửa đất này như thế nào thì ông không biết. Hội Đ xét xử xét thấy đây là số tiền không liên quan đến tiền chuyển nhượng thửa đất giữa các bên, chỉ liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là thủ tục Hnh chính của Cơ quan NH nước, trong vụ án này các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp Đ vô hiệu nên Hội Đ xét xử xét thấy nếu có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện tHnh vụ án dân sự khác.

\* Thửa đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2020 thì tài sản gắn liền trên thửa đất có 02 đoạn tường bao bằng gạch do ông Nguyễn Minh L xây năm 2000, cao 1,5m, dài 9,2m (giáp ao ông Tại) + 9,2m (giáp ngõ vào hộ). Ngoài ra không có tài sản gì khác đất bằng, chưa xây dựng công trình. Theo lời trình bày của bị đơn bà T và người làm chứng ông Đ thì khi ông Minh L xây dựng tường bao thì đã có sự phản đối của bị đơn và ông Minh L cũng xác định năm 2000 khi xây tường thì có sự phản đối của ông Đ là anh trai ông Đức L. Trong vụ án này các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp Đ vô hiệu nên Hội Đ xét xử không xem xét, nếu các đương sự có tranh chấp thì giải quyết tHnh vụ án dân sự khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L không được chấp nhận nên ông Minh L phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 Đ, xác nhận ông Minh L đã nộp đủ số tiền trên.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Minh L 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; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 229; 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 697; 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 2 Điều 3; Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993;

Khoản 3 Điều 46; khoản 4 Điều 49; khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50; Điều 106; Điều 127; Điều 146 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 Đ 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh L về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 để vợ chồng ông được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 55, diện tích 262m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại thôn Ngõ Đá, xã Việt Ngọc, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Tuyên bố Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/02/1995 giữa ông Nguyễn Minh L, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Minh L phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 Đ (Hai triệu Đ). Xác nhận ông Nguyễn Minh L đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Minh L 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 tuyên 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;

**TM. HỘI Đ XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOạ PHIÊN TOạ**

- Chi cục THA dân sự huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Thị Vân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Vân**