TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 63/2024/DS-ST
Ngày 21/9/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Oanh
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Chấn
2. Ông Nguyễn Văn Thụ
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 50/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66B/2024/QĐXXST-DS ngày 05/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2024/QĐST-DS ngày 05/9/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Triệu Thị K, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

2. Đồng bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Ông Hà Mạnh H- Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Hà Nguyễn thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: P, tòa nhà H phố P, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội (có mặt).

+ Bà Triệu Thị T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

+ Anh Phạm Văn M, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

+ Anh Triệu Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

+ Anh Phạm Văn H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

+ Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện L do bà Đồng Thị B, chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật; địa chỉ: Xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đặng Văn N, chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L: Ông Đào Quang D, chức vụ: Cán bộ Phòng Tài nguyên và môi trường huyện L theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2024 (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, nguyên đơn là bà Triệu Thị K trình bày:*

Năm 2006, giữa bà và bà Triệu Thị T1 có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất. Theo đó thì bà T1 có chuyển nhượng cho bà diện tích 600m^2 đất nông nghiệp (1 sào 10 thước Bắc bộ) với giá 1.000.000 đồng; địa chỉ thửa đất ở thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Diện tích đất nông nghiệp của bà Triệu Thị T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đất nông nghiệp này gia đình bà T1 được Hợp tác xã giao cho canh tác từ nhiều năm trước.

Vị trí thửa đất có diện tích 2.000m^2 bà nhận chuyển nhượng của ông T và bà T2 có các cạnh tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp ruộng sản của gia đình ông T3; phía Tây giáp với đập D (Lòng Khe); phía Nam giáp với đường tỉnh lộ 293; phía Bắc giáp với đất lâm nghiệp của gia đình ông Triệu Minh T4.

Thời điểm bà nhận chuyển nhượng diện tích đất này của vợ chồng ông Triệu Minh T4, bà Nguyễn Thị T5 thì các con bà còn nhỏ, không liên quan đến các con, bà ly hôn từ những năm 1984 nên không liên quan đến chồng cũ bà. Chồng bà T1 cũng đã chết, các con bà T1 còn nhỏ nên không liên quan đến chồng con bà T1.

Ngày 18/9/2006, giữa tôi và bà T1 có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay. Khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì có ông Vũ Trí T6 là trưởng bản Vua Bà làm chứng cùng một số người dân cùng bản làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng viết tay xong thì bà T1 đã bàn giao đất nông nghiệp cho bà sử dụng nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn và không hiểu biết pháp luật nên chúng tôi không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà là người trực tiếp canh tác diện tích 600m^2 đất nông nghiệp vào việc cấy lúa từ những năm 2006. Khi con trai bà là anh Phạm Văn M kết hôn với chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1988 (là con gái ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L) thì bà cho vợ chồng cháu M mượn để canh tác.

Sau đó anh M tự ý cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L để đổ đất làm máy móc, sau đó ông T và bà L trồng cây thanh long nhưng không hỏi ý kiến bà.

Năm 2020, bà phát hiện ra việc ông T và bà L lấn chiếm đất nông nghiệp của gia đình bà nên bà có yêu cầu ông T và bà L chấm dứt việc dựng canh tác đất nông nghiệp và trả lại cho bà nhưng ông T và bà L không trả đất cho bà mà còn chửi bới bà nhiều lần. Bà đã làm đơn nhiều lần gửi đến UBND xã T để giải quyết nhưng không có kết quả.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà diện tích đất nông nghiệp khoảng 600m^2 (bà đề nghị đo đạc để xác định diện tích cụ thể).

Ngoài ra, bà Triệu Thị K không còn yêu cầu nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 2006, anh Phạm Văn M kết hôn với con gái ông bà là Nguyễn Thị S. Sau khi kết hôn thì cháu X và cháu M ra ở riêng ngay tại thửa đất của gia đình bà K.

Khoảng năm 2005, bà Triệu Thị T1 có chuyển nhượng cho anh M 03 thửa ruộng có diện tích khoảng 01 sào Bắc Bộ. 03 thửa ruộng này có nguồn gốc do bà Tình t khai hoang từ trước đó để trồng lúa, 03 thửa ruộng này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Khi hai bên chuyển nhượng cho nhau như nào thì ông bà không được biết, ông bà không biết có lập biên bản không và không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1 thì anh M đã trực tiếp canh tác trên 03 thửa ruộng này.

Ngày 10/2/2008, do anh M không có nhu cầu sử dụng 03 thửa ruộng này nữa nên anh M đã chuyển nhượng cho ông bà. Ông bà và anh M có lập biên bản chuyển nhượng tựa đề "Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất". Nội dung trong đơn là anh M chuyển nhượng cho ông bà 03 mảnh ruộng ở cạnh đập dộc Bắc có diện tích khoảng một sào, một đầu giáp ruộng ông T3, một đầu giáp đập. Vì là con cái trong nhà nên anh M chuyển nhượng cho ông bà không lấy tiền mà chỉ viết giấy chuyển nhượng như vậy.

Sau khi nhận chuyển nhượng 03 thửa ruộng này của anh M thì ông bà đã đổ đất để làm xưởng gỗ bóc, sau đó lại phá xưởng gỗ bóc đi và trồng cây thanh long từ năm 2018 đến nay.

Hiện nay, toàn bộ diện tích này có các vị trí tiếp giáp như sau: Một phía giáp thửa đất nhà ông T3, một phía giáp đập chứa nước của thôn, một phía giáp đường quốc lộ, một phía giáp suối nước.

Năm 2021, do có nhiều mâu thuẫn nên cháu X và cháu M đã giải quyết ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Lục Nam. Từ đó bà K đã đến gia đình ông bà để đòi lại 03 thửa ruộng trên. Do ông bà đã nhận chuyển nhượng thửa ruộng này của anh M nên ông bà không đồng ý trả lại gia đình bà K. Bà K đã đề nghị bà Triệu Thị T1 viết lại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 với nội dung bà T1 chuyển nhượng 01 sào 10 thước cho bà K và có chữ ký của ông Vũ Trí T6. Thực tế Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà T1 và bà K được bà T1 viết khoảng năm 2022. Thời điểm năm 2006 ông Vũ Trí T6 đang làm trưởng Bản Vua Bà nhưng năm 2022 thì ông T6 không còn làm trưởng bản nữa.

Từ năm 2008, ông bà trực tiếp sử dụng diện tích đất này, do không hiểu biết về pháp luật nên giữa hai bên không đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Đề nghị Tòa án lấy lời khai của những người làm chứng ký tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà T1 và bà K xem cụ thể họ ký vào năm nào.

Hiện nay, trên diện tích một sào ông bà nhận chuyển nhượng của anh M ông bà có trồng khoảng 100 gốc thanh long, thanh long này ông bà đã được thu hoạch khoảng năm 2019 đến nay.

Nay, bà K khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại toàn bộ diện tích đất này thì ông bà không đồng ý, ông bà đã nhận chuyển nhượng của anh M nên giờ là thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L không có ý kiến nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là bà Triệu Thị T1 trình bày:*

Trong quá trình sinh sống tại địa phương, bà đã tự khai hoang được khoảng 1 sào 10 thước Bắc Bộ (chia làm 03 thửa nằm sát nhau) ở sát đập ruộng Bắc, sát đường quốc lộ hiện nay. Sau khi khai hoang, bà đã sử dụng vào việc cấy lúa, bà khai hoang năm nào thì bà không nhớ do thời gian đã lâu. Khoảng năm 2006, bà K có đặt vấn đề với bà về việc bán cho bà K cả 03 thửa trên. Mục đích bà K muốn mua diện tích đất này của bà là để làm đường vào bên trong cho anh M là con trai bà K, còn lại là bà Khánh cấy lúa nên bà đã đồng ý bán cho bà K.

Ngày 18/9/2006, bà trực tiếp viết "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" để chuyển nhượng cho bà K 1 sào 10 thước Bắc Bộ (chia làm 03 thửa nằm sát nhau) và có ký nhận, chuyển nhượng với giá là bao nhiêu thì bà không còn nhớ vì thời gian đã lâu. Bà Triệu Thị K ký nhận bên phần người nhận chuyển nhượng; ông Vũ Trí T6 là trưởng Bản Vua Bà có ký xác nhận. Ngoài ra còn một số người ký nhận người làm chứng gồm: Bà Đặng Thị P, ông Triệu Xuân H2, bà Lý Thị L1, bà Vũ Thị L2, bà Phạm Thị B1, bà Triệu Thị S1 và ông Lê Văn T7.

Toàn bộ diện tích đất nông nghiệp này là do gia đình bà tự khai hoang chứ chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi lập biên bản chuyển nhượng thì ông H3 là chồng bà không ký và chỉ có một mình bà ký. Lý do là bà nghĩ một người ký nhận là được, không cần hai vợ chồng cùng ký nhận. Hiện nay ông H3 là bà đã chết, ông H3 chết từ năm 2011.

Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Triệu Thị K vị trí như sau: 03 thửa bán chạy theo bờ suối phía Tây và B2, còn đầu trên giáp đập dọc B2, phía bờ ruộng bám chạy dọc mương tưới nước của tập thể của Hợp tác xã, còn phía dưới (phía Đông Bắc) giáp ruộng của ông Triệu Đức T8.

Bà cùng bà K đã ra thực địa để bàn giao đất cho nhau và thống nhất từng vị trí và tự đo đạc. Từ năm 2006 đến nay hai bên không đến các cơ quan nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau mà chỉ có biên bản viết tay như vậy. Lý do là hai bên khó khăn và cũng không hiểu biết pháp luật, hai bên chỉ nghĩ đơn giản là viết tay và cùng ký nhận là được.

Sau khi hai bên chuyển nhượng xong thì gia đình bà K trực tiếp sử dụng 03 thửa ruộng bà bán cho từ đó đến nay, giữa hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Việc chuyển nhượng đất ruộng giữa bà và gia đình bà K là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc gì.

Gần đây, bà có biết việc giữa bà Triệu Thị K và ông Nguyễn Văn T có xảy ra tranh chấp với nhau. Toàn bộ 03 thửa ruộng này hiện nay ông T đã đổ đất để thành đường đi riêng của gia đình ông T. Hai bên đã xảy ra tranh chấp và hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Nay, bà K khởi kiện ông Nguyễn Văn T thì bà có ý kiến như sau:

+ Bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà K diện tích 1 sào 10 thước Bắc Bộ và đề nghị Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà là Triệu Thị T1 và bà Triệu Thị K có hiệu lực pháp luật.

+ Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đã tranh chấp của gia đình bà K theo yêu cầu khởi kiện của bà K và theo kết quả đo đạc thực tế.

Ngoài ra, bà Triệu Thị T1 không còn ý kiến nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn M trình bày:*

Từ nhiều năm trước, cụ thể năm nào anh không rõ thì mẹ anh có mua 03 thửa ruộng của bà Triệu Thị T1, diện tích cụ thể là bao nhiêu thì anh không được biết. Sau khi mua xong, gia đình anh có canh tác lúa trên thửa đất đó.

Khoảng năm 2009 – 2010, anh có làm nhà tại phần diện tích đất rừng này để trực tiếp canh tác. Đến khoảng 2011 - 2012, anh có đổi diện tích đất trong phần diện tích 2ha mà mẹ anh mua của ông T, bà T5 và một phần ruộng để lấy vườn vải giáp với nhà cũ của anh. Cụ thể anh đổi đất có diện tích bao nhiêu anh không nhớ, anh và ông T, bà

L thì chỉ áng chừng phần đất đó và thỏa thuận miệng với nhau chứ không lập văn bản gì. Lúc đổi thì mẹ anh và các em anh anh không biết. Sau khi đổi, ông T và bà L có san gạt phần đất rừng anh đổi để làm nhà, còn anh tiếp tục canh tác vườn vải. Thời điểm này, mẹ anh cùng các em anh mới biết sự việc trên.

Trên Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày đề ngày 10/8/2008, có thể hiện chữ ký, họ và tên của anh. Tuy nhiên, anh xác nhận đó không phải chữ ký, chữ viết của anh. Ai là người viết, người ký anh không biết.

Phần diện tích đất tranh chấp, hiện có vị trí tiếp giáp như sau: Một mặt giáp đường đi; Một mặt giáp suối; Một mặt giáp với phần ruộng ông T8 bán cho ông T bà L.
Đến năm 2021 anh và cô X có ly hôn, sau khi chúng anh ly hôn thì ông T và bà L đã đòi lại diện tích vườn vải đã đổi cho anh và hiện nay, ông T và bà L vẫn đang quản lý, sử dụng. Do ông T, bà L đòi lại thửa đất vườn vải đã đổi cho anh mà không trả lại diện tích đất của nhà anh nên mẹ anh đã làm đơn khởi kiện ông T, bà L.

Mẹ anh đã làm đơn lên B4, UBND xã T để hòa giải. Tuy nhiên, việc hòa giải không có hiệu quả. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp cho gia đình anh theo đơn yêu cầu của mẹ anh là bà Triệu Thị K, cụ thể như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà Triệu Thị K và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Triệu Thị K diện tích đất nông nghiệp khoảng 600m^2.

Ngoài ra, anh Phạm Văn M không còn ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T, huyện L do bà Đồng Thị B, chức vụ: Chủ tịch UBND xã T đại diện theo pháp luật trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình bà Triệu Thị Tình t1 khai hoang từ nhiều năm trước. Diện tích khai hoang cụ thể thì Ủy ban xã không nắm được. Quá trình bà T1 sử dụng đến năm 2006 thì chuyển nhượng cho bà Triệu Thị K thửa đất này, các bên sử dụng vào mục đích trồng lúa.

Diện tích đất tranh chấp là do các hộ tự khai hoang chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cũng không nằm trong diện tích đất công ích. Sau này, gia đình bà K có chuyển nhượng hay đổi cho gia đình ông T và bà L như nào thì Ủy ban không nắm được. Từ năm 2019 đến nay, gia đình ông T, bà L sử dụng diện tích đất trên vào mục đích trồng thanh long.

Đến năm 2022, các hộ xảy ra tranh chấp, UBND xã T đã hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Từ khi sử dụng thửa đất trên, gia đình bà Triệu Thị T1, gia đình bà Triệu Thị K, gia đình ông Nguyễn Văn T chưa đến UBND xã T để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Luật đất đai thì thửa đất trên chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy đo vẽ năm 2016 của UBND xã T thì thửa đất tranh chấp nằm tại thửa số 17, tờ bản đồ số 28, có diện tích 1.116,7 m^2 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có địa chỉ tại thôn V, xã T.

Tại thời điểm đo vẽ bản đồ địa chính năm 2016 thì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đang trực tiếp sử dụng thửa đất này. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì ông T và bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này còn trước đó các bên mua bán, chuyển nhượng hay cho nhau mượn như nào thì địa phương, Ủy ban xã không nắm được.

Ngoài ra, bà Đồng Thị B không còn ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L do ông Đào Quang D đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, theo các đương sự trình bày thì nguồn gốc thửa đất là bà Tình tự khai hoang từ nhiều năm trước, cụ thể khai hoang từ thời gian nào thì Ủy ban huyện không nắm được. Quá trình bà T1 sử dụng thửa đất này như nào và chuyển nhượng thửa đất này cho bà K như nào thì Ủy ban huyện không nắm được. Tuy nhiên, hiện nay thửa đất này chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân.

Căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy đo vẽ năm 2016, thì thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 28 có tổng diện tích là 1.116,7m^2 tại thôn V, xã T mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L. Diện tích đất này chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L. Nhưng tại bản đồ đo vẽ năm 2016 thì ông tâm, bà L đang sử dụng thửa đất này. Thực tế ông T, bà L sử dụng thửa đất này như nào thì UBND huyện không nắm được, các bên chuyển nhượng hay trao đổi như nào thì Ủ bản không biết. Tuy nhiên, diện tích đất này không nằm trong quy hoạch, không nằm trong diện tích đất công ích ở địa phương. Cho đến thời điểm hiện tại thì các đương sự sử dụng thửa đất trên theo hình thức tự khai hoang, tự sử dụng, tự chuyển nhượng và chưa được nhà nước giao quyền sử dụng cho thửa đất trên.

Ngoài ra, ông Đào Quang D không còn ý kiến nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Triệu Văn C và anh Phạm Văn H1 trình bày:*

Mẹ anh là bà bà Triệu Thị K có mua 03 thửa ruộng của bà Triệu Thị T1, diện tích cụ thể là bao nhiêu thì anh không rõ, mua thời gian nào anh cũng không nhớ. Sau khi mua xong, gia đình anh có cách tác lúa trên thửa đất đó. Sau khi anh M kết hôn với chị X thì mẹ anh có giao cho hai vợ chồng anh M canh tác 03 thửa ruộng này.

Khoảng 2011 - 2012, anh M có đổi diện tích đất rừng và một phần đất ruộng để lấy vườn vải giáp với nhà cũ của anh M cho ông T, bà L, hai bên đổi cho nhau cụ thể như nào thì tôi không được rõ nhưng cũng không lập biên bản gì. Việc anh M đổi đất cho ông T, bà L là anh M tự ý đổi chứ không bàn bạc gì với gia đình anh. Đến khi ông

T, bà L xây dựng nhà trên thửa đất rừng thì gia đình anh mới biết sự việc anh M đã đổi đất cho ông T, bà L.

Đến năm 2021 anh M và cô X ly hôn, sau khi anh chị ly hôn thì ông T và bà L đã đòi lại diện tích vườn vải đã đổi cho anh M và hiện nay diện tích vườn vải đó ông T và bà L vẫn đang quản lý, sử dụng. Do ông T, bà L đòi lại thửa đất vườn vải đã đổi cho anh M mà không trả lại diện tích đất của nhà anh nên mẹ anh đã làm đơn khởi kiện ông T, bà L.

Gia đình anh đã làm đơn lên Ban Q và UBND xã T để hòa giải. Tuy nhiên, các bên không hòa giải được với nhau. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp cho gia đình anh theo đơn yêu cầu của mẹ anh là bà Triệu Thị K, cụ thể như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà Triệu Thị K và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Triệu Thị K diện tích đất nông nghiệp khoảng 600m^2.

Ngoài ra, anh Triệu Văn C và anh Phạm Văn H1 không có ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị X trình bày:*

Đầu năm 2006, chị kết hôn với anh Phạm Văn M là con trai của bà Triệu Thị K. Sau khi kết hôn, vợ chồng chị sinh sống cùng gia đình nhà chồng một thời gian ngắn rồi ra ở riêng ngay tại thửa đất của gia đình bà K. Đến cuối năm 2020, do mâu thuẫn vợ chồng không thể hàn gắn, cuộc sống hôn nhân không thể tiếp tục nên anh chị đã ly hôn tại Tòa án.

Sau khi kết hôn với anh M, chị có được anh M cho biết là vào khoảng năm 2005 anh M đã mua của bà Triệu Thị T1 03 (ba) mảnh ruộng mạ diện tích khoảng 1 sào ở cạnh đập D, bản Vua Bà. Anh M cũng cho chị xem tờ văn bản "Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất" đề ngày 18/9/2005, phía dưới chỗ người viết đơn có chữ viết "Triệu Thị T1". Sau đó, chị và anh M đã canh tác trồng lúa trên 03 mảnh đất này nhiều năm. Vị trí hiện nay của 03 mảnh ruộng này cụ thể như sau: "Một phía giáp thửa đất nhà ông T8, một phía giáp đập chứa nước của thôn, một phía giáp đường cuốc lộ, một phía giáp suối nước.

Đến năm 2008, do thấy bố mẹ chị (ông T, bà L) đổ đất làm mặt bằng, bản thân chị và anh M không còn nhu cầu canh tác trên 03 mạnh đất ruộng này nữa nên anh M đã trao đổi với chị về việc chuyển nhượng 03 mảnh ruộng này cho bố mẹ chị là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L. Việc chuyển nhượng này có được lập thành văn bản có tiêu đề: Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất" ngày 10/02/2008 được anh M ký trực tiếp, ông bà Tâm L3 đã thanh toán cho vợ chồng anh chị là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất. Do vào thời điểm này, hôn nhân vợ chồng anh chị vẫn hạnh phúc và cũng là người nhà nên anh M, ông T, bà L3 không ghi giá chuyển nhượng vào văn bản.

Sau 01 tháng được anh M chuyển nhượng cho 03 thửa ruộng này, bố mẹ chị đã thuê máy đổ đất. Đầu năm 2012 làm xưởng gỗ bốc, được một thời gian do kinh doanh không hiểu quả nên khoảng năm 2018 bố mẹ chị đã dỡ bỏ nhà xưởng đến trồng thanh long từ đó đến nay.

Trong suốt thời gian hơn 15 năm chung sống vợ chồng với anh M, chị chưa thấy anh M nói về việc bà K mua 03 thửa ruộng này của bà T1 và chị cũng chưa thấy bà K có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì đối với thửa đất ruộng này. Chỉ đến khi chị và anh M ly hôn thì bà K mới có yêu cầu đòi lại thửa đất mà ông T, bà L3 đã quản lý sử dụng gần 15 năm nay. Chị khẳng định 03 thửa ruộng này là anh M mua của bà T1.

Ngoài ra, chị Nguyễn Thị X không còn ý kiến nào khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập được các tài liệu, chứng cứ như sau:***

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, ông Triệu Minh H4, chức vụ: Trưởng thôn V, xã T, huyện L có ý kiến như sau:

Nguồn gốc thửa đất của bà T1 cụ thể là bà Tình t1 khai hoang hay như nào thì ông không được rõ. Thực tế giữa bà T1 và bà K chuyển nhượng như thế nào thì ông không biết. Tuy nhiên, qua buổi hòa giải, sau khi nghe các bên trình bày thì ông nắm được là bà T1 chuyển nhượng cho bà K diện tích đất là 01 sào 10 thước Bắc bộ. Thực tế hiện nay thửa đất này do ông T và và luyến đang canh tác và trồng thanh long. Còn việc giữa gia đình bà K và gia đình ông T thỏa thuận như nào về việc sử dụng thì ông không được biết.

Việc tranh chấp đã được hòa giải tại cơ sở nhưng không hiệu quả, do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, ông Vũ Trí T6, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Bà Triệu Thị T1 là người địa phương và sinh sống lâu năm tại địa phương. Quá trình sinh sống tại địa phương bà T1 có tự khai hoang được một số thửa ruộng ở khu xứ đồng Rộc Bắc để canh tác lúa.

Đến khoảng năm 2006, bà Triệu Thị T1 có chuyển nhượng lại cho bà K 03 thửa ruộng (Khoảng 01 sào 10 thước B). Hai bên có lập biên bản viết tay là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006.

Sau khi hai bên ký kết biên bản xong thì bà K có xin xác nhận của ông tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà Triệu Thị T1 và bà Triệu Thị K với nội dung: "Bản Vua Bà chứng nhận giấy chuyển nhượng ruộng đất của bà Triệu Thị T1 cho bà Triệu Thị K là đúng sự thật", ông đã ký nhận tại biên bản này.

Sau khi nhận chuyển nhượng 03 thửa ruộng này thì gia đình bà K trực tiếp canh tác. Sau đó anh M có kết hôn với con gái ông T, bà L3 thì giữa hai bên giao cho nhau sử dụng như thế nào thì ông không nắm được. Hiện nay, gia đình ông T, bà L3 đang trồng cây thanh long trên 03 thửa ruộng này.

Sau khi anh M ly hôn với chị X (con gái ông T, bà L3) thì giữa hai gia đình đã phát sinh mâu thuẫn.

Nay bà Triệu Thị K khởi kiện bà Triệu Thị T1 thì ông đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và ăn cứ vào thực tế vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, bà Phạm Thị B1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Bà và bà K có mối quan hệ hàng xóm với bà Triệu Thị K với bà Triệu Thị T1. Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có tự khai hoang được một khoảnh ruộng, diện tích bao nhiêu bà không nắm được. Trong đó bà T1 sử dụng vào việc canh tác lúa. Đến khoảng năm 2006, bà Triệu Thị T1 có bán cho bà Triệu Thị K diện tích đất nông nghiệp là 01 sào 10 thước Bắc Bộ. Khi đó hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay và bà K có nhờ bà xác nhận, chữ ký của bà tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 là đúng.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1 thì gia đình bà K trực tiếp canh tác. Sau này bà K có cho anh M như thế nào thì bà không được biết. Anh M có chuyển nhượng cho ông T, bà L3 như nào thì bà không được rõ. Hiện nay thửa đất đang tranh chấp này do ông T, bà luyến trồng thanh long. *- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, bà Đặng Thị P, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:*

Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có tự khai hoang được một khoảnh ruộng, diện tích cụ thể là bao nhiêu thì bà không biết. Bà T1 sử dụng thửa đất trên để canh tác lúa. Đến khoảng năm 2006, bà Triệu Thị T1 có bán cho bà Triệu Thị K diện tích đất là 01 sào 10 thước B. Khi đó hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay và bà K có nhờ bà xác nhận, chữ ký của bà tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 là đúng.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1 thị bà K trực tiếp canh tác. Sau này bà K cho anh M như thế nào bà không nắm được. Anh M có chuyển nhượng cho ông T bà L3 như nào thì bà không nắm được. Hiện nay, thửa đất tranh chấp này do ông T và bà L3 đang trồng thanh long.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, bà Triệu Thị M1, sinh năm: 1970, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L trình bày:

Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có tự khai hoang được một khoảnh ruộng, diện tích bao nhiêu thì bà không nắm được. Bà T1 sử dụng thửa đất này để canh tác lúa. Đến khoảng năm 2006 bà Triệu Thị K có mua của bà Triệu Thị T1 diện tích đất là 1 sào 10 thước Bắc Bộ. Khi đó 2 bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay. Sau đó bà K có nhờ bà xác nhận chữ ký của bà tại Giấy chuyển nhượng viết tay đề ngày 18/9/2006 là đúng.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1 thì bà K trực tiếp canh tác. Sau này bà K cho anh M như thế nào bà không nắm được. Sau này, anh M có chuyển nhượng cho

ông T bà L3 như thế nào bà không nắm được. Hiện nay, thửa đất tranh chấp này đang được ông bà Tâm L3 trồng thanh long.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, bà Triệu Thị S1, sinh năm: 1978, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có tự khai hoang được một khoảnh ruộng, diện tích bao nhiêu thì bà không nắm được. Bà T1 sử dụng thửa đất này để canh tác lúa. Đến khoảng năm 2006 bà Triệu Thị K có mua của bà Triệu Thị T1 diện tích đất là 1 sào 10 thước Bắc Bộ. Khi đó 2 bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay. Sau đó bà K có nhờ bà xác nhận chữ ký của bà tại Giấy chuyển nhượng viết tay đề ngày 18/9/2006, bà xác nhận chữ ký trên là chữ ký của bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà K1 trực tiếp canh tác. Sau này, bà K có cho anh M hay anh M có chuyển nhượng cho ông T bà L3 như nào thì bà không được rõ. Hiện nay, thửa đất đang tranh chấp này do ông T bà L3 trồng thanh long,

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, ông Triệu Xuân H2, sinh năm: 1959, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có tự khai hoang được một khoảnh ruộng, diện tích bao nhiêu thì ông không nắm được. Bà T1 sử dụng thửa đất này để canh tác lúa. Đến khoảng năm 2006 bà Triệu Thị K có mua của bà Triệu Thị T1 diện tích đất là 1 sào 10 thước Bắc Bộ. Khi đó 2 bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay. Sau đó bà K có nhờ ông xác nhận chữ ký của tôi tại Giấy chuyển nhượng đó. Ông xác nhận chữ ký của ông tại Giấy chuyển nhượng ngày 18/9/2006 là đúng chữ ký của ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1 thì bà K trực tiếp canh tác. Sau này bà K cho anh M hay như nào, hay anh M có chuyển nhượng cho ông T và bà L3 như nào thì ông không được rõ. Hiện nay, thửa đất trên đang được ông T và bà L3 trồng thanh long.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, bà Vũ Thị L2, sinh năm: 1968, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có tự khai hoang được một khoảnh ruộng, diện tích cụ thể là bao nhiêu thì bà không biết. Bà T1 sử dụng thửa đất trên để canh tác lúa. Đến khoảng năm 2006, bà Triệu Thị T1 có bán cho bà Triệu Thị K diện tích đất là 01 sào 10 thước B. Khi đó hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay và bà K có nhờ bà xác nhận, chữ ký của bà tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 là đúng.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1 thì bà K trực tiếp canh tác. Sau này bà K cho anh M hay như thế nào bà không nắm được. Anh M có chuyển nhượng ông T, bà L3 như thế nào bà không nắm được. Hiện nay, thửa đất tranh chấp này ông T bà L3 đang trồng thanh long.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, anh Lê Văn T7, sinh năm 1985, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Khoảng từ nhiều năm trước, bà T1 có khai khoang được một diện tích đất ruộng, cụ thể diện tích bao nhiêu thì anh không được biết. Bà T1 sử dụng thửa đất này để canh tác nông nghiệp. Khoảng năm 2006, bà Triệu Thị K có mua của bà Triệu Thị T1 diện tích đất nông nghiệp có diện tích là 1 sào 10 thước bắc bộ. Khi đó 2 bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay với nhau. Sau đó bà K có nhờ anh xác nhận vào giấy chuyển nhượng trên. Anh xác nhận giấy chuyển nhượng đề ngày 18/9/2006 là đúng chữ ký của anh.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà T1, bà K trực tiếp canh tác. Sau này bà K cho ạnh M hay anh M có chuyển nhượng cho ông T và bà L3 như nào thì anh không nắm được. Hiện nay, thửa đất tranh chấp trên hiện do ông T và bà L3 trồng thanh long.

- Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024, bà Lý Thị L1, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:

Khoảng nhiều năm trước, bà T1 có khai hoang được một thửa đất, bà T1 dùng để canh tác lúa nước. Đến khoảng năm 2006, bà T1 có bán cho bà K diện tích là 1 sào 10 thước đất lúa. Khi chuyển nhượng 2 bên có viết giấy chuyển nhượng với nhau và sau đó bà K có nhờ bà xác nhận. Bà xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ngày 18/9/2006 là đúng chữ ký của bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà K trực tiếp canh tác lúa. Sau đó, bà K có cho anh M hay anh M có chuyển nhượng cho ông T và bà L3 thì bà không nắm được. Hiện thửa đất này do ông T đang trồng thanh long.

* Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất có diện tích khoảng 600m^2 trồng thanh long có địa chỉ tại thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2024 như sau:

Thửa đất có diện tích khoảng 600m^2 hiện đang do nhà ông T và bà L3 trồng cây thanh long, thửa đất có địa chỉ tại thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các vị trí tiếp giáp như sau: Một phía giáp với đường quốc lộ, một phía tiếp giáp với suối, một phía tiếp giáp với đường vào nhà ông T, bà L3 và một phía tiếp giáp với đập chứa nước.

Trên phần diện tích do ông T, bà L3 xác định có tổng số khoảng 54 trụ Thanh long. Trên phần diện tích đất do bà K, anh M, bà T1 xác định có tổng số 104 trụ Thanh long.

Ngoài ra, trên phần diện tích đất tranh chấp không còn tài sản nào khác nên các đương sự không đề nghị xem xét thẩm định thêm tài sản gì.

- Kết quả định giá tài sản ngày 01/6/2024 như sau:

Sau khi tham khảo Quyết định số 72 ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh B quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2024 và sau khi tham khảo giá thực tế tại vị trí tương đồng ở thời điểm hiện tại thì Hội đồng định giá xác định giá trị như sau: Giá đất là 50.000 đồng/m^2; giá Thanh long là 223.000 đồng/ khóm.

Ngoài ra, trên phần diện tích đất tranh chấp không còn tài sản gì nên các bên không đề nghị xem xét định giá.

- Ngày 27 tháng 6 năm 2024, Tòa án tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Ngày 01 tháng 8 năm 2024, Tòa án tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Ngày 20/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam ban hành Thông báo số 01/2024/TB-TA về việc thay đổi địa vị tố tụng đối với bà Triệu Thị T1. Theo đó thì Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xác định bà Triệu Thị T1 là đồng bị đơn.

- Tại phiên tòa ngày 05 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã mở phiên tòa nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà lần thứ nhất không có lý do. Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hoãn phiên tòa, Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa.

* Tại phiên tòa hôm nay các đương sự trình bày như sau:

- Bà Triệu Thị K trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX giải quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà diện tích đất nông nghiệp là 784,4m^2.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trình bày: Toàn bộ diện tích đất nông nghiệp 784,4m^2 ông bà đang sử dụng là do anh M đã bán cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2008. Ông bà đã sử dụng thửa đất này từ nhiều năm nay, không có tranh chấp với ai. Nay bà K khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại diện tích đất nông nghiệp này thì ông bà không đồng ý.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thì có thể thấy anh M đã chuyển nhượng cho ông T, bà L diện tích đất nông nghiệp 784,4m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2008. Hợp đồng chuyển nhượng này anh M đã ký và tại Kết luận giám định chữ ký, chữ viết cũng xác định đúng chữ ký của anh M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà L đã sửa dụng thửa đất này ổn định từ năm 2008 đến nay và không có tranh chấp với ai. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K.

- Bà Triệu Thị T1 trình bày: Bà đã chuyển nhượng cho bà Triệu Thị K 03 thửa ruộng nông nghiệp từ những năm 2006, khi đó hai bên tự bàn giao và tự đo đạc thửa đất và xác định diện tích là khoảng 1 sào 10 thước Bắc Bộ. Cả 03 thửa ruộng này đều do bà tự khai hoang và chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi

chuyển nhượng hai bên có viết tay hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do không hiểu biết nên bà không thực hiện việc kê khai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau khi chuyển nhượng cho bà K thì hai bên cũng không đến các cơ quan nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau. Bà xác định toàn bộ diện tích đất này bà đã chuyển nhượng cho bà K nên bà không có bất cứ yêu cầu gì đối với thửa đất này. Nay, ông bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà K diện tích 784,4m^2 đất nông nghiệp theo kết quả đo đạc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, nên đề nghị HĐXX xét xử vụ án theo thủ tục chung.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 164, Điều 167, Điều 169; Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm đ khoản 1 Điều 12, 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, lệ phí Tòa án;

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K đối với bà Triệu Thị T1 về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 có hiệu lực pháp luật.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà diện tích đất nông nghiệp là 784,4m^2.

+ Về chi phí tố tụng: Bà Triệu Thị K phải chịu 7.405.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Anh Phạm Văn M phải chịu số tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.240.000 đồng.

+ Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Triệu Thị K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau nghe khi ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là bà Triệu Thị K có mặt; bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, bà Triệu Thị T1 có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn M, anh Triệu Văn C và anh Phạm Văn H1 có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị X và UBND xã T có đơn xin xét xử vắng mặt; UBND huyện L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt;

căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T9 có địa chỉ cư trú tại xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, bà Triệu Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 18/9/2006 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà diện tích là 784,4m^2 đất nông nghiệp.

Vì vậy, tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 và Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về áp dụng pháp luật: Theo tài liệu các đương sự cung cấp thì giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch vào ngày 18/9/2006. Do đó cần áp dụng các quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết vụ án. Cụ thể là áp dụng BLDS năm 2005, Luật đất đai năm 2003 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để giải quyết nội dung vụ án.

[5] Về nội dung:

[5.1] Về nguồn gốc đất:

Quá trình sinh sống tại địa phương, bà Triệu Thị T1 có tự khai hoang được 03 thửa đất nông nghiệp có diện tích khoảng 01 sào 10 thước Bắc Bộ có địa chỉ ở thôn V, xã T, huyện L, bà khai hoang 03 thửa đất này vào năm nào thì bà không nhớ. Toàn bộ diện tích đất nông nghiệp này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tự khai hoang thì bà T1 sử dụng thửa đất này vào việc cấy lúa.

[5.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà Triệu Thị K và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 có ghi nội dung: Bà T1 chuyển nhượng cho bà Triệu Thị K 03 thửa ruộng có diện tích là 01 sào 10 thước. Cả 3 thửa bám chạy theo bờ suối phía Tây và B2, đầu trên giáp đập dộc B2, phía Nam bám chạy dọc mương nước của hợp tác xã, phía Đông Bắc giáp ruộng của ông Triệu Đức T8.

Bên cuối trang giấy bà Triệu Thị T1 đã ký và ghi rõ họ tên, bên người được chuyển nhượng là bà Triệu Thị K ký và ghi rõ họ tên, ngoài ra còn một số người ký xác nhận gồm có ông Vũ Trí T6, bà Đặng Thị P1, ông Triệu Xuân H2, bà Lý Thị L1, bà Vũ Thị L2, bà Phạm Thị B1, bà Triệu Thị S1, anh Lê Văn T7, ông Lê Văn B3, bà Triệu Thị M1, ông Triệu Văn T10 và ông Tô Văn T11.

Xét thấy:

Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy đo vẽ năm 2016 của UBND xã T thì diện tích 784,4m^2 đất tranh chấp thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 28 có tổng diện tích 1116,7m^2. Toàn bộ diện tích đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân bà T1 và bà K cũng chưa thực hiện việc kê khai quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ vào kết quả xác minh tại địa phương và sự thừa nhận của các đương sự thì năm 2006, bà Triệu Thị T1 đã chuyển nhượng cho bà Triệu Thị K 784,4m^2. Tại thời điểm chuyển nhượng hai bên có lập biên bản viết tay và cùng nhau ký nhận nhưng không có xác nhận của địa phương, không có công chứng, chứng thực và các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nội dung và hình thức tại Giấy chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì bà K đã trực tiếp khai thác thửa đất này từ đó cho đến nay.

Bà Triệu Thị T1 và bà Triệu Thị K không có bất cứ giấy tờ gì theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai để chứng minh quyền sử dụng cho việc diện tích đất nông nghiệp các bà đang sử dụng là thuộc quyền sở hữu của mình.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà Triệu Thị K và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật là phù hợp pháp luật.

[5.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T5 phải trả lại cho bà K diện tích là 784,4m^2 đất nông nghiệp.

Theo bà K, sau khi anh M kết hôn với chị X thì giữa anh M và ông T, bà L có thỏa thuận là đổi đất cho nhau. Theo đó thì anh M sử dụng diện tích đất vườn vải của ông T, bà L; còn ông T, bà L sử dụng diện tích là 784,4m^2 đất nông nghiệp này. Việc thỏa thuận này là do vợ chồng anh M tự ý đổi cho ông T, bà L và không được sự đồng ý của bà.

Theo anh M, có việc đổi diện tích là 784,4m^2 đất nông nghiệp cho ông T, bà L. Nhưng sau khi anh và chị X ly hôn thì ông T, bà L đã đòi anh diện tích vườn vải, vì vậy nay anh không đồng ý để ông T, bà L sử dụng thửa đất rừng này nữa.

Theo ông T, bà L thì anh M đã chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất nông nghiệp này ngày 10/02/2008, hai bên có lập biên bản về việc chuyển nhượng này.

Xét thấy:

Căn cứ Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/02/2008 viết tay thì anh M chuyển nhượng cho ông T, bà L 01 sào ruộng ở cạnh đập dộc Bắc. Nội dung và hình thức của Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất không đúng về hình thức và nội dung, sau khi ký kết thì các bên không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để công chứng, chứng thực và không làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Anh M không thừa nhận nội dung của Đơn chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 10/02/2008 và không thừa nhận chữ ký, chữ viết của anh ở phần người viết đơn. Anh M đã đề nghị giám định chữ ký, chữ viết, kết quả giám định đúng là chữ ký và chữ viết của anh M.

Như đã nhận định ở mục [5.2] bà K và bà T1 không có bất cứ giấy tờ gì theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai để chứng minh quyền sử dụng cho việc diện tích đất nông nghiệp các bà đang sử dụng là thuộc quyền sở hữu của mình. Như vậy là các đương sự chưa được Nhà nước trao quyền sở hữu đối với thửa đất này nên không có quyền định đoạt đối với thửa đất này.

Vì vậy, việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng cho nhau đối với diện tích đất nông nghiệp này là vi phạm điều cấm của luật.

Bên cạnh đó, căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy đo vẽ năm 2016 của UBND xã T thì diện tích 784,4m^2 đất tranh chấp thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 28 có tổng diện tích 1116,7m^2 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L; địa chỉ thửa đất ở thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T5 phải trả lại cho bà K diện tích là 784,4m^2 đất nông nghiệp là phù hợp với Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 164, Điều 167, Điều 169; Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 157, 158, 159, 160, 161; 165 và 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Triệu Thị K phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 7.405.000 đồng. Xác nhận bà Triệu Thị K đã nộp đủ.

Anh Phạm Văn M phải chịu số tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.240.000 đồng. Xác nhận anh Phạm Văn M đã nộp đủ.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự và 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 thì thấy:

Do yêu cầu của bà Triệu Thị K không được chấp nhận nên bà Triệu Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Triệu Thị K là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 164, Điều 167, Điều 169; Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 159; Điều 160, Điều 161; Điều 165; Điều 166; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 2 Điều 12 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, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K đối với bà Triệu Thị T1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 giữa bà Triệu Thị K và bà Triệu Thị T1 có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Triệu Thị K đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Triệu Thị K diện tích 784,4m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 17, tờ bản đồ số 28; thửa đất có địa chỉ tại thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Triệu Thị K phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 7.405.000 đồng. Xác nhận bà Triệu Thị K đã nộp đủ.

Anh Phạm Văn M phải chịu số tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.240.000 đồng. Xác nhận anh Phạm Văn M đã nộp đủ.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Triệu Thị K.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Ngọc O