

**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: 49/2024/DS-ST

Ngày 31/8/2024

V/v: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật

**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. Bà Đỗ Thị Hoài Mơ

- 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 Quỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/8/2024 và 31/8/2024 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: 33/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58A/2024/QĐXXST-DS ngày 04/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/QĐST-DS ngày 31/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Thành N, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

2. *Đồng bị đơn:* Ông Đỗ Đình H, sinh năm 1947 (có mặt ngày 30/8, vắng mặt ngày 31/8); ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956 (có mặt); ông Hoàng Văn T, sinh năm 1959 (có mặt) và ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1941(vắng mặt); cùng địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân xã C, huyện L do ông Nguyễn Văn H1, chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Đặng Văn N1, 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 (vắng mặt).

+ Bà Đỗ Thị N2, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

+ Bà Đỗ Thị N3, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, nguyên đơn là ông Đỗ Thành N trình bày:*

Bố đẻ ông là ông Đỗ Chí N4 có làm công cho thôn A (xã C, huyện L) giai đoạn năm 1999 – 2000. Tuy nhiên, do thôn A trả được tiền công nên chính quyền thôn A nhất trí chuyển nhượng cho ông N4 01 lô đất với diện tích 648m² tại khu G, thôn A. Trong giấy chuyển nhượng đất thổ cư thể hiện rõ các thành phần với các nội dung cụ thể như sau:

1. Ông Đỗ Đình H- chức vụ: trưởng thôn A.
2. Ông Nguyễn Văn S- chức vụ: phó thôn kiêm thư ký.
3. Ông Hoàng Văn T- chức vụ: thủ quỹ của thôn.

Người nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Chí N4.

Diện tích chuyển nhượng là 648m² đất thuộc ao giếng hàng rộc rủ (thuộc thôn A) có tứ cận cụ thể như sau: Phía đông: giáp đường vào xóm T Nợ rộng 18m; Phía tây: giáp đường cũ vào làng rộng 18m; Phía nam: giáp ruộng canh tác rộc rủ 36m; Phía bắc: giáp ao giếng hàng của tập thể 36m.

Giá chuyển nhượng thỏa thuận 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Số tiền này được chính quyền thôn A vào tiền công của ông N4 trông coi máy bơm cho thôn. Thời gian chuyển nhượng là ngày 04/01/2000.

Để việc chuyển nhượng được thực hiện thì ông Nguyễn Thành B (bí thư thôn An Nguyễn giai đoạn đó) cũng đã chỉ đạo và nhất chỉ đo vẽ bàn giao đất cho ông N4.

Sau đó, ngày 01/3/2004 ông N4 tiếp tục được Chính quyền thôn An Nguyễn chuyển nhượng cho 01 lô đất với diện tích 100m² bên cạnh lô đất 648m² đã chuyển nhượng năm 2000 tại khu vực ao Giếng Hàng, thuộc thôn A, xã C. Các thành phần và nội dung cụ thể của hợp đồng chuyển nhượng như sau:

Đại diện cho chính quyền thôn An Nguyễn:

1. Ông Đỗ Đình H- chức vụ: trưởng thôn A.
2. Ông Nguyễn Văn S- chức vụ: phó thôn kiêm thư ký.

3. Ông Hoàng Văn T- chức vụ: thủ quỹ của thôn.

Bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Chí N4.

Nội dung chính là chuyển nhượng đất thổ cư với diện tích 100m² (bề mặt đường rộng 5m, sâu giáp đất ông N4 đã mua dài 20m); Phía đông: giáp ao giếng hàng còn lại; Phía tây: giáp đường vào làng cũ; Phía nam: giáp ruộng ông N4 mua vĩnh viễn của thôn; Phía bắc: giáp đường lên UBND xã C. Giá chuyển nhượng theo như thỏa thuận là 1000.000đ (một triệu đồng);

Phần ghi chú thể hiện nội dung: Tập thể bán cho ông N4 lấy tiền xây cổng đình làng. Mảnh đất này là ao lâu đời tập thể quản lý không có sự tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ chính quyền thôn A ông N4 đã quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, do gia đình ông N4 đang sinh sống tại thị trấn N, huyện Y nên chưa có điều kiện để xây dựng nhà cũng như làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2014, ông làm thủ tục và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 100m² tại khu vực ao Giếng Hàng, thuộc thôn A, xã C, huyện L.

Phần thửa đất 648m², gia đình ông do chưa có kinh phí nên chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Nhưng khi làm thủ tục năm 2014 thì chính quyền xã C đều đã biết bỏ để của ông được chuyển nhượng 02 lô đất tại khu vực ao Giếng Hàng, thôn A.

Khoảng tháng 5 năm 2020 khi về C thăm đất thì ông thấy đổ san một phần lên đất của gia đình ông và ông đã yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L, UBND xã C cũng như các cơ quan chức năng khác dừng việc san lấp để giải quyết dứt điểm phần đất của gia đình ông (khoảng 130m² đất thuộc thửa đất 648m² đất của ông N4 đã nhận chuyển nhượng của chính quyền thôn A làm dự án dân cư dịch vụ). Nhận thấy việc thu hồi đất của UBND huyện L như vậy chưa đảm bảo quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Do vậy, ông có đơn yêu cầu giải quyết.

Ngày 06/5/2022 ông nhận được công văn số 383/UBND-TTPTQĐ và CCN đề ngày 10/3/2022 với nội dung trả lời không chấp nhận yêu cầu của ông nhưng lại nói nước đôi: Trường hợp ông Đỗ Thành N cho rằng hồ sơ giấy tờ lưu trữ của gia đình, hoặc hồ sơ lưu trữ của các cơ quan nhà nước về quản lý đất đai, tài chính đối với khu đất nêu trên có mâu thuẫn, bất thường, có dấu hiệu vi phạm pháp luật,... hướng dẫn công dân gửi đơn đến cơ quan cảnh sát điều tra để được giải quyết theo quy định. Đến ngày 17/6/2022 ban tiếp công dân huyện L mới làm việc và bàn giao cho ông nhận Quyết định số 2252/QĐ-UBND Quyết định thu hồi đất của UBND huyện L ngày 05/11/2019.

Trên cơ sở đó ông khiếu nại quyết định nêu trên ngày 13/10/2022 ông Chủ tịch UBND huyện L ban hành Quyết định số 7350/QĐ – UBND về việc giải quyết khiếu nại lần 1 và bác khiếu nại của ông. Ngày 05/01/2023 ông Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành quyết định số 13/QĐ – UBND về việc giải quyết khiếu nại lần 2 và bác đơn khiếu nại của ông.

Trong khi đó, bản thân những người ký giấy tờ bán đất cho gia đình ông lại cho rằng họ ký nhưng không biết gì về việc bán đất. Dẫn đến các cấp chính quyền không thể lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng cho gia đình ông.

Do vậy, bằng đơn này kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, ông N không còn yêu cầu nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Văn S và ông Hoàng Văn T trình bày:*

Ông T làm thủ quỹ của thôn A, xã C từ tháng 4 năm 2000 đến giữa năm 2005, ông S làm phó trưởng thôn A, xã C từ năm 1998 đến năm 2004, ông H làm trưởng thôn An Nguyễn từ năm 1998 đến năm 2004, ông B làm bí thư thôn A năm nào thì ông không nhớ.

Ông Đỗ Chí N4 (bố đẻ của ông Đỗ Thành N) lấy vợ là bà Nguyễn Thị L là người thôn A, ông N4 là người ở huyện Y. Khoảng năm 1999, ông N4 chuyển lên huyện L làm ăn. Ban Q điều kiện để cho ông N4 máy nước cho thôn. Giữa Ban quản lý thôn và ông N4 có thỏa thuận, ông N4 máy nước để phục vụ nông nghiệp cho thôn A, thôn trả công cho ông N4 là 20.000 đồng/ngày công. Ông N4 bắt đầu máy nước phục vụ cho thôn A năm 1999. Nguồn kinh phí thôn trả cho ông N4 là nguồn thu của dân.

Trong khoảng thời gian gần hai năm (3 vụ lúa) thì số tiền công mà thôn An Nguyễn trả cho ông N4 là bao nhiêu thì ông không nhớ, nhưng thôn A đã thanh toán cho ông N4 được khoảng 300.000 đồng tiền mặt. Ban quản lý thôn thống nhất bán cho ông N4 diện tích đất nông nghiệp thuộc khu ao Giếng Hàng.

Mục đích Ban quản lý thôn bán cho ông N4 diện tích đất nông nghiệp thuộc khu ao Giếng Hàng là để trừ vào tiền công ông N4 đã máy nước cho thôn, diện tích đất này là của tập thể. Sau khi ông N4 nhận thửa đất này, ông N4 không hề canh tác hay sử dụng gì mà để không từ đó đến nay. Ông khẳng định khi B1 quản lý bán cho N4 là diện bán thầu đất canh tác chứ không phải là bán đất thổ cư. Chữ ký và chữ viết của ông T và ông S tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 là đúng nhưng ông không xác định được có đúng là chữ ký vào ngày 04/01/2000 hay không. Và thời điểm đó, ông T chưa làm thủ quỹ của thôn. Toàn bộ sự việc bán đất cho ông N4 là do ông H quyết và có nói lại với ông chứ không tổ chức họp trong Ban quản lý thôn và cũng

không hợp thôn để thống nhất.

Từ năm 2000 đến nay, gia đình ông N4 canh tác cũng như không làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện L có phê duyệt đề nghị của Ủy ban nhân dân xã C về việc mở rộng khu dân cư, trong đó có diện tích 648m² của gia đình ông N4. Từ đó ông N là con đẻ của ông N4 có về địa phương để làm đơn khiếu nại quyết định của UBND huyện L. Ông đã được UBND xã C và UBND huyện L nhiều lần mời đến làm việc về nội dung này nhưng các bên vẫn chưa thỏa thuận được.

Ông khẳng định việc Ban Q thầu đất cho ông N4 là đúng, tuy nhiên việc lập biên bản và cùng nhau ký kết giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 thì ông không xác định được. Ông T khẳng định thời điểm ngày 04/01/2000 trở về trước ông T chưa làm thủ quỹ của thôn A không liên quan đến sự việc ban quản lý thôn bán đất cho ông N4.

Khi Ban quản lý thôn bán đất cho ông N4 thì có thông báo cho ông Bàn là Bí thư chi bộ thôn được biết, tuy nhiên ông B không liên quan đến sự việc này. Toàn bộ sự việc này chỉ có ông H và ông S liên quan và biết rõ nhất chứ không hề có văn bản hay nghị quyết gì.

Nay ông N khởi kiện ông thì ông có quan điểm là không đồng ý với nội dung khởi kiện này vì ông không bán đất thổ cư mà chỉ bán thầu đất ao với thời hạn 5 năm, hết 5 năm lại giao lại chứ không phải bán hẳn. Năm 2006, hết thời hạn bán thầu cho gia đình ông N4 nhưng gia đình ông N4 không có nhu cầu thầu tiếp nên Ban quản lý thôn bán thầu diện tích đất trên cho ông Chu Văn T1 từ năm 2006 đến năm 2010 là hết thời hạn giao thầu, Ban quản lý thôn tiếp tục giao thầu cho ông T1 từ năm 2011 đến năm 2016. Sau năm 2016, gia đình ông T1 không có nhu cầu thầu nữa nên Ban quản lý thôn không giao thầu cho ai nữa. Toàn bộ sự việc giao thầu cho ông T1, Ban quản lý thôn đều có biên bản đầy đủ.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn S và ông Hoàng Văn T không có ý kiến nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Nguyễn Thành B trình bày:*

Ông làm Bí thư thôn A năm 1993 đến năm 2003, từ giai đoạn tháng 9 năm 1999 đến tháng 10 năm 2000 ông nghỉ làm Bí thư, từ tháng 10 năm 2000 ông tiếp tục giữ chức vụ bí thư đến năm 2003.

Khoảng năm 1999, ông N4 có máy nước nông nghiệp phục vụ nhân dân thôn An Nguyễn với số tiền công là 15.000 đồng/ ngày công. Đến năm 2000 thì tiền công của ông N4 là 1.000.000 đồng, thôn đã trả được cho ông N4 là 500.000 đồng tiền mặt, còn nợ 500.000 đồng.

Thời điểm đó, ông Đỗ Đình H làm trưởng thôn A, ông Nguyễn Văn S1 làm phó trưởng thôn và thư ký thôn A. Khi đó thôn A quyết định giao thầu cho ông N4 100m² đất ao với giá 5.000 đồng/m² (bằng 500.000 đồng). Số tiền này được trừ vào số tiền Ban quản lý thôn còn nợ ông N4 tiền máy nước, khi giao thầu hai bên có lập biên bản viết tay nhưng hiện nay ai giữ thì ông không biết. Tại biên bản giao thầu có ông H là trưởng thôn, ông S1 là phó trưởng thôn và ông T thủ quỹ ký, bên nhận chuyển nhượng là ông N4 ký. Việc giao thầu này không có thời hạn, khi bàn giao đất cho ông N4 thì ông H là người trực tiếp đi đo, ông có chứng kiến. Tuy nhiên, thôn chỉ giao thầu cho ông N4 100m² chứ không phải là 648m² như ông N4 trình bày, vị trí thửa đất là khu vực A Giếng Hàng. Sau khi nhận thầu, ông N4 không canh tác và bỏ không từ đó.

Đối với giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 giữa ông N4 và Ban Q do các bên tự viết, chữ viết tại Giấy chuyển nhượng là của ông S. Thời điểm năm 2000, không có mẫu giấy như vậy mà chỉ là giấy viết tay. Giấy chuyển nhượng này là giai đoạn sau này các bên viết và ký lại nhưng giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng là không đúng.

Toàn bộ sự việc giao thầu của Ban Q và ông N4 là do ông H trực tiếp giao thầu, không liên quan đến ông, ông chỉ được chứng kiến sự việc, không liên quan đến sự việc này.

Nay, ông N khởi kiện ông thì ông không đồng ý vì toàn bộ sự việc giao thầu là việc của Ban quản lý thôn A, Bí thư chi bộ và Chi bộ thôn A liên quan. Bản thân ông cũng không ký vào giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 giữa ông N4 và Ban Q.

Ngoài ra, ông Nguyễn Thành B không còn ý kiến nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Đỗ Đình H trình bày:*

Ông làm trưởng thôn An Nguyễn từ năm 1997 đến năm 2007, trong thời kỳ ông làm trưởng thôn do đặc thù của thôn An Nguyễn phải máy nước từ mương vào cánh đồng cho nhân dân canh tác vụ chiêm. Vì vậy, chính quyền và nhân dân thôn An Nguyễn đều nhất trí đóng góp mỗi hộ dân tài chính hàng năm để trả công cho người trực tiếp máy nước.

Ban đầu thôn trả công cho người trực bơm là 15.000 đồng/ngày nhưng sau đó do tính chất công việc vất vả nên không ai đảm nhận và phải nâng ngày công lên 20.000 đồng/ngày.

Trong quá trình vận hành máy bơm nước ông Đỗ Chí N4 có làm hai năm.

Lần thứ nhất: Năm 1999, ông N4 là người trực tiếp bơm và vận hành máy nước, nhưng đến cuối năm do các hộ dân trong thôn nộp tiền chưa đầy đủ vì vậy chính quyền thôn thông qua đồng chí bí thư chi bộ Nguyễn Thành B họp bàn thống nhất giao cho

ông Đỗ Chí N4 ở lô đất. Khi đo đạc có sự chỉ đạo của ông B còn ông và ông S cùng nhau đo đạc, ông S là người ghi biên bản. Sau khi đo đạc thực tế tứ cận thì tính được diện tích 648m² tại ao Giếng Hàng Rộc Rủ của thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Do đang trong quá trình kiện toàn nên lúc này thôn chưa có thủ quỹ. Tuy nhiên, sau đó thanh quyết toán thu –chi đầy đủ của thôn nên ông T cũng đã ký vào biên bản với tư cách thủ quỹ của thôn.

Lần thứ hai: Năm 2003, thời kỳ ông Nguyễn Văn S1 (hiện nay là chủ tịch UBND xã C) là Bí thư chi bộ thôn, ông là trưởng thôn, ông S là phó thôn, ông T là thủ quỹ của thôn. Lúc này do tình hình thôn không có tài chính để trả công cho ông N4 nên cũng chuyển nhượng cho ông N4 một lô đất tại khu ao Giếng Hàng có diện tích 100m² (giáp với lô đất năm 2000). Khi đó ông S1 là người chỉ đạo ông và ông S đo đạc và bản thân ông S là người ghi biên bản.

Sau này, ông được biết con trai ông N4 là anh Đỗ Thành N đã được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này. Còn thửa đất thôn chuyển nhượng năm 2000 thì chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận. Lý do là thửa đất chuyển nhượng năm 2000 rộng và đây là phần đất xế lẻ gần ao Giếng Hàng nếu có xây dựng phải san lấp rất nhiều nên giá trị thấp so với đất ở các khu khác.

Đến năm 2019, có dự án chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại thôn A thì có vào một phần của lô đất thôn đã chuyển nhượng cho ông N4 năm 2000.

Năm 2020, ông có được UBND xã C mời ra họp bàn về việc thôn chuyển nhượng cho ông N4 là một hay hai lô đất để xã có phương án báo cáo lên UBND huyện L. Bản thân ông khẳng định là Ban thôn A đã chuyển nhượng cho ông N4 02 lô đất như đã giải trình ở trên. Ông khẳng định rằng khi đó Ban thôn hoàn toàn vô tư khách quan bởi đất đai khi đó không có giá trị nhiều. T2 cũng ra nghị quyết tận thu bằng cách bán các khu đất do thôn quản lý hoặc chưa có chủ sử dụng để có kinh phí thực hiện các công trình phúc lợi của thôn. Đặc biệt đối với các thung vũng, đất chân tre là những đất phải cải tạo nhiều nên giá trị rất thấp.

Bản thân ông B- Bí thư chi bộ năm 1999 cũng đã khẳng định có việc họp bàn chi bộ (bằng miệng, không có nghị quyết do trường hợp của ông N4 là đơn lẻ) để chuyển nhượng đất cho ông N4. Sau khi làm việc ở UBND xã C các ông đã ra thực địa để chỉ ranh giới đất bàn giao cho ông N4 nhưng UBND xã C không lập biên bản việc này.

Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam xác minh nguồn gốc đất này để đảm bảo sự khách quan bằng hình thức làm việc với các Ban chính quyền thôn A 2000 và năm 2004 và đo đạc thực tế thửa đất trên thực địa.

Ngoài ra, ông Đỗ Đình H không còn ý kiến nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã C, huyện L do ông Nguyễn Văn S1, chức vụ: Chủ tịch UBND xã C đại diện theo pháp luật trình bày:*

Thời điểm năm 2000, ông làm công an viên của thôn A. Toàn bộ sự việc thôn A thuê diện tích 648m² đất ao ở khu Giếng Hàng cho ông N4 (bố anh N) thì ông không nắm được.

Tuy nhiên, đến khoảng giữa năm 2019 anh N có khiếu nại gửi UBND xã C giải quyết thì ông mới nắm được sự việc như sau:

Khoảng năm 2000, ông N4 có máy nước nông nghiệp phục vụ nhân dân cho thôn A. Khi đó Ban quản lý thôn A và ông N4 có sự thỏa thuận là ông N4 máy nước cho thôn A với tiền công 20.000 đồng/ngày. Trong khoảng thời gian gần 2 năm thì thôn A đã thanh toán cho ông N4 300.000 đồng tiền mặt. Số tiền còn lại Ban quản lý thôn thống nhất bán thuê cho ông N4 diện tích 648m² đất nông nghiệp (diện đất ao) với giá 1.000.000 đồng trong thời hạn 5 năm đối với khu đất ở ao Giếng Hàng. Giữa Ban quản lý thôn A và ông N4 bàn giao diện tích đất này với nhau như thế nào thì ông không được biết. Đến năm 2005, hết thời hạn bán thuê, do gia đình ông N4 không có nhu cầu thuê tiếp nên Ban Q đã bán thuê cho ông T1 là người cùng thôn diện tích đất này từ năm 2006 đến năm 2010 và tiếp tục bán thuê cho ông T1 lần thứ 2 là từ năm 2011 đến năm 2016.

Từ năm 2006 đến năm 2016, gia đình ông N4 không có bất cứ ý kiến gì tranh chấp khiếu nại đối với thửa đất này. Đến năm 2016, hết thời hạn giao thuê cho ông T1 thì Ban quản lý thôn không giao thuê cho ai nữa.

Khoảng năm 2019, UBND huyện L có chính sách mở rộng khu dân cư thôn A đó ban hành quyết định thu hồi một số diện tích đất của thôn A đó có thửa đất tranh chấp trên. Khi đó anh N có đơn gửi UBND xã C để giải quyết khiếu nại với thửa đất trên. UBND xã C đã triệu tập các bên đến làm việc nhiều lần nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau.

Đối với Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 giữa thôn A và ông Đỗ Chí N4 ông có ý kiến như sau: Thời điểm tháng 01 năm 2000 ông T chưa làm chức vụ Thủ quỹ thôn A (tháng 04 năm 2000 ông T mới được hợp và vào Ban Q), ông Đỗ Đình H làm trưởng thôn A, ông Nguyễn Văn S làm thư ký của thôn A.

Nay ông N khởi kiện ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Thành B thì ý kiến của ông như sau: Ban quản lý thôn có bán thuê cho ông N4 diện tích 648m² cho ông N4 tại khu Giếng Hàng. Tuy nhiên, việc bán thuê này là có thời hạn 5 năm, hết thời hạn 5 năm do gia đình ông N4 không có nhu cầu thuê tiếp nên Ban quản lý thôn đã chấm dứt việc giao thuê cho gia đình ông N4 từ năm 2005.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn S1 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:*

Năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện L đã ban hành Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về việc thu hồi đất khi Nhà nước thực hiện dự án khu dân cư tại thôn A, xã C, huyện L; Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện dự án khu dân cư thôn A, xã C, huyện L. Tại Quyết định số 2252/QĐ-UBND có thu hồi tổng diện tích 9.105,8m² đất của 34 hộ gia đình, cá nhân và đất do UBND xã C quản lý. Trong đó có diện tích 129,9m² đất thủy sản nước do UBND xã C quản lý.

Năm 2022, ông Đỗ Thành N đã gửi đơn Khiếu nại Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 đến UBND huyện L đề nghị giải quyết 02 nội dung:

+ Ông đề nghị UBND huyện L xác định đối tượng sử dụng tại thửa đất số 01, diện tích 1.215,2m² (trong đó có diện tích 129,9m² bị thu hồi) là thuộc quyền sử dụng của ông N4, căn cứ vào Giấy chuyển nhượng ngày 04/01/2000 giữa ban Q và ông N4.

+ Không nhất trí loại đất thu hồi là đất nuôi trồng thủy sản, ông đề nghị xem xét loại đất thu hồi tại thửa đất số 01 là đất ở theo Giấy chuyển nhượng ngày 04/01/2000 giữa ban Q và ông N4.

Ngày 13/10/2022, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 7350/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông N (lần đầu) theo hướng ông N khiếu nại sai và giữ nguyên Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L.

Không đồng ý với Quyết định số 7350/QĐ-UBND của UBND huyện L, ông N tiếp tục khiếu nại lần 2 đến UBND tỉnh B với cùng nội dung như trên.

Ngày 05/01/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 13/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông N (lần hai) theo hướng Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L đúng quy định pháp luật và thống nhất với Quyết định số 7350/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của UBND huyện L.

Nay, ông N tiếp tục khởi kiện vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Lục Nam thì Ủy ban nhân dân huyện L nhận thấy:

- Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 01, tờ số 01 (bản đồ GPMB) được gọi là Ao Giếng Hàng là nơi chứa nước phục vụ sản xuất nông nghiệp tại xứ đồng Dộc R, thôn A. Khoảng năm 2001 đến 2004, thôn A giao thầu cho ông Đỗ Trí N5 diện tích Ao Giếng Hàng để tận dụng mặt nước đánh bắt thủy sản với số tiền 300.000 đồng. Ngày 01/3/2004, thôn A bán cho ông N5 100m² đất thuộc diện tích Ao Giếng Hàng (chiều

dài 20m, chiều rộng 5m), việc mua bán và thuê Ao Giếng Hàng được ghi chép trong sổ thu chi của thôn năm 2004.

Từ năm 2004 đến năm 2011, thôn A giao diện tích còn lại của ao Giếng Hàng cho hộ ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị C với số tiền 1.000.000 đồng và được ghi chép bằng sổ thu chi của thôn A. Từ năm 2012 đến năm 2016, thôn A giao thuê cho ông Chu Văn T1 với số tiền 1.500.000 đồng. Năm 2016, Nhà nước thực hiện dự án xây dựng tuyến đường nối từ Tỉnh lộ 293 vào UBND xã C có thu hồi 210,4m² đất ao Giếng Hàng, tại thời điểm đó ông T3 đang nhận thuê nên được Nhà nước hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất. Từ thời điểm năm 2016 đến nay thôn A và UBND xã C không giao thuê ao Giếng Hàng cho bất kỳ ai để sử dụng.

Căn cứ kết quả xác minh nguồn gốc đất, căn cứ khoản 4 Điều 13 của Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 21/5/2019 của UBND tỉnh B thì một trong những giấy tờ để chứng minh đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích bao gồm: “trong sổ sách cấp thôn, cấp xã được lập từ trước ngày 01/7/2004 có tên hộ gia đình, cá nhân với nội dung giao khoán thuê, thuê đất; nộp sản để thực hiện thuê khoán đối với đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích được tập thể, cấp ủy, lãnh đạo, Mặt trận tổ quốc, thôn, bản, khu dân cư và người thực hiện giao ruộng thời kỳ đó *(nếu còn sống)* xác nhận”. Theo sổ ghi chép thu chi của thôn A 2004 có nội dung giao thuê Ao Giếng Hàng cho ông Đỗ Trí N5, sau đó tiếp tục giao thuê cho ông T3, ông T1. Nên việc UBND huyện L xác định diện tích này là đất công ích do UBND xã C quản lý là đảm bảo đúng quy định.

Như vậy, có căn cứ để xác định nội dung khởi kiện của ông Đỗ Thành N là không có cơ sở. Bởi vì, căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 giữa thôn A và ông Đỗ Trí N5 là không đủ cơ sở để xác định thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01- khu ao Giếng Hàng thuộc quyền sử dụng của ông N5. Bên cạnh đó, năm 2000 cũng không có hồ sơ, giấy tờ hoặc bằng chứng gì thể hiện việc thôn A cho ông N5 648m² đất thổ cư tại ao Giếng Hàng. Mặt khác, ông T và ông S là người ký trong giấy chuyển nhượng đều khẳng định năm 2000 các ông và thôn A không có việc bán đất cho ông Đỗ Trí N5. Hơn nữa, diện tích đất ông N đang khởi kiện từ trước đến nay chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích đất ở. Tại thời điểm UBND huyện L thu hồi đất để thực hiện dự án thì khu đất trên vẫn là đất nuôi trồng thủy sản (theo điều 11 Luật đất đai và khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017).

Vì vậy, UBND huyện L xác định toàn bộ diện tích ông N đang khởi kiện thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 01 (bản đồ GPMB) loại đất nuôi trồng thủy sản là đất công ích do UBND xã C quản lý.

Trên đây là quan điểm của UBND huyện đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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 bà Đỗ Thị N2 và bà Đỗ Thị N3 trình bày:*

Khi còn sống, bố bà là Đỗ Trí N5 có làm máy nước thuê cho ban Q. Thời điểm đó bà còn nhỏ nên cũng không rõ cụ thể việc của bố bà nhưng sau này bà có được nghe kể lại là sau khi bố tôi máy nước cho ban Q được 03 vụ thì hai bên có thỏa thuận với nhau về việc ban Q còn nợ bố bà số tiền công là 300.000 đồng nên có bán cho bố bà 01 thửa đất có diện tích là 648m² ở khu ao Giếng Hàng của thôn A, xã C.

Sau này, việc quản lý và sử dụng thửa đất này như nào thì bà không được rõ vì bà đã đi lấy chồng nên bà cũng không để ý đến việc đất cát của bố bà. Sau này khi ông N lớn thì bố mẹ bà giao toàn bộ việc đất cát cho ông N quản lý. Tuy nhiên, đến năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện L có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án khu dân cư đối với thôn A, thôn C thì có thu hồi diện tích 129,9m² đất thủy sản nước. Diện tích 129,9m² đất thủy sản này nằm trong tổng diện tích 648m² đất thổ cư mà thôn A đã bán cho bố bà từ năm 2000 theo Giấy chuyển nhượng đất thổ cư năm 2000.

Khi biết được diện tích đất này bị thu hồi thì ông N đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã C, Ủy ban nhân dân huyện L và Ủy ban nhân dân tỉnh B để giải quyết nhưng đều không được chấp nhận.

Nay, ông N khởi kiện các ông Hoàng Văn T, ông Nguyễn Văn S, ông Đỗ Đình H và ông Nguyễn Thành B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là có hiệu lực pháp luật. Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của ông N. Bản thân bà không có bất cứ yêu cầu gì đối với diện tích đất này vì khi còn sống bố mẹ bà đã giao toàn bộ quyền quản lý và định đoạt cho ông N.

Ngoài ra, bà Đỗ Thị N2 và Đỗ Thị N3 không có 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 05/4/2024, ông Nguyễn Văn C1, chức vụ: Trưởng thôn A; ông Nguyễn Văn L1, chức vụ: Bí thư Chi bộ thôn A và bà Nguyễn Thị V, chức vụ: Phó Bí thư chi bộ, trưởng ban công tác mặt trận thôn An Nguyễn có ý kiến như sau:

Ông Nguyễn Văn C1 làm Phó trưởng thôn An Nguyễn từ năm 2005 đến năm 2007, sau đó làm trưởng thôn đến năm 2015, từ năm 2020 đến nay ông C1 tiếp tục là trưởng thôn A. Ông Nguyễn Văn L1 làm phó trưởng thôn A năm 2005 đến năm 2007,

sau đó làm công tác mặt trận, từ năm 2016 đến năm 2020 ông L1 tiếp tục làm trưởng thôn An N6, từ năm 2020 đến nay ông L1 làm Bí thư thôn A. Bà Nguyễn Thị V làm công tác mặt trận từ năm 2016 đến nay.

Từ năm 2004, khi ông C1 giữ chức vụ Phó trưởng thôn thì có được Ban quản lý thôn khóa trước bàn giao sổ sách thu chi năm 2004. Trong sổ thu chi có thể hiện thôn A thu tiền bán thầu khu Giếng Hàng của ông N5 là 300.000 đồng. Sau đó là có thu tiền bán thầu của ông Chu Văn T1 là 1.000.000 đồng cũng đối với thửa đất ở khu Giếng Hàng.

Theo các ông bà được biết thì thời điểm ông H và ông S giao đất bán thầu cho ông N5 với diện tích 648m² ở khu vực ao Giếng Hàng là diện bán thầu cso thời hạn 5 năm, bắt đầu từ năm 2000 đến năm 2005, hết thời hạn bán thầu cho ông N5, do gia đình ông N5 không có nhu cầu thầu tiếp nên Ban quản lý thôn đã bán thầu cho ông Chu Văn T1 với thời hạn 5 năm. Hết năm 2010 là hết thời hạn giao thầu cho ông T1 nên Ban quản lý thôn tiếp tục bán thầu cho ông T1 từ năm 2011 đến năm 2016. Toàn bộ việc bán thầu cho ông T1, Ban quản lý thôn đều lập biên bản, nghị quyết và còn lưu giữ, các ông bà sẽ giao nộp cho Tòa án sau. Từ năm 2016 đến nay, Ban quản lý thôn không giao thầu khu đất này cho ai nữa.

Năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện L có chính sách giải phóng mặt bằng để mở rộng, giãn khu dân cư tại thôn A đó có khu vực ao Giếng Hàng. Bắt đầu thực hiện chính sách này thì ông N có đơn khiếu kiện đến Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân huyện L về việc đòi lại thửa đất có diện tích 648m². Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân huyện L đã triệu tập Ban Q giải quyết đơn thư của ông N.

Nay ông N khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các ông bà có ý kiến như sau:

+ Ban quản lý thôn chỉ giao thầu cho ông N5 trong thời hạn 5 năm, hết 5 năm đó Ban quản lý thôn giao thầu cho hộ ông Chu Văn T1. Diện tích 648m² là đất ao để cung cấp nước cho việc sản xuất nông nghiệp cho 03 thôn nên không có việc bán đất thổ cư đối với diện tích đất này, Ban quản lý thôn không có thẩm quyền bán diện tích đất này. Ban quản lý thôn giao thầu cho các hộ với mục đích để các hộ thả cá hoặc khai thác ao chứ không được chuyển sang đất thổ cư.

+ Đối với Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 do ông N cung cấp là không đúng vì ngày 04/01/2000 ông T chưa làm thủ quỹ của thôn A và nếu có lập biên bản thì sẽ lập biên bản viết tay chứ không có văn bản đánh máy như vậy.

+ Từ năm 2006 đến năm 2016, Ban quản lý thôn đã giao thầu diện tích 648m² đất này cho hộ ông Chu Văn T1. Từ năm 2016 đến nay, Ban quản lý thôn không giao

thầu cho ai nữa và đã bồi thường tiền mặt nước cho ông Chu Văn T1, Ban quản lý thôn lập biên bản và còn lưu trữ.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị V không còn ý kiến nào khác.

- Tại biên bản làm việc ngày 22/4/2024, ông Chu Văn T1, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang có ý kiến như sau:

Ông có được Ban quản lý thôn A thầu khu vực ao Giếng Hàng, căn cứ biên bản bán thầu ao Giếng Hàng ngày 03/01/2012 giữa Ban Q có ông Nguyễn Văn C1 là Trưởng thôn, ông Hoàng Văn T là Phó trưởng thôn và ông là Chu Văn T1, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn B2 là Bí thư thôn A và ông Nguyễn Văn L1 là Trưởng ban mặt trận thôn.

Theo đó, thôn bàn giao khu vực ao Giếng Hàng cho ông với giá 1.000.000 đồng, thời gian bán thầu là 5 năm tính từ ngày 01/01/2012 đến hết ngày 31/12/2016. Mục đích thôn bán thầu cho ông là để lấy tiền nâng cấp đường dây điện ba pha của trạm bơm 1.

Ban quản lý thôn bán thầu ao Giếng Hàng cho ông để ông thả cá, tôm và nuôi trồng thủy sản. Sau khi nhận thầu ao này, ông đã khai thác trong 5 năm, trong thời gian 5 năm này ông không phải đóng bất cứ chi phí gì cho thôn. Hết năm 2016 là hết hạn bán thầu, ông đã trả lại ao cho thôn, từ đó đến nay gia đình ông không sử dụng ao đó nữa. Ngoài ông ra, ban quản lý thôn có giao thầu cho ai trước và sau khi giao cho ông thì ông không được biết.

Ngoài ra, ông Chu Văn T1 không trình bày thêm gì.

* 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 648m² đất có địa chỉ tại thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

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

Thửa đất có diện tích 648m² đất có địa chỉ tại thôn A, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang có các vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp với thửa đất của ông Chu Văn L2, phía Bắc giáp đường liên xã, phía Tây giáp đường liên xã, phía Nam giáp đất phân lô của xã C. Trên diện tích đất có nhiều cây cối, cây chàm, cây bạch đàn và một số cây nhỏ khác nhưng các đương sự không đề nghị xem xét, thẩm định.

- 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 nuôi trồng thủy sản là 38.000 đồng/m².

- Ngày 26 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.

- Tại phiên tòa ngày 31 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã mở phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa 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:

- Ông Đỗ Thành N trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật.

Ông Đỗ Thành N bổ sung yêu cầu khởi kiện là nếu trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật thì tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật và nếu trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật thì tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký, chữ viết của các ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T4 và Đỗ Đình H tại giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000. Đề nghị Hội đồng xét xử định giá lại thửa đất có diện tích 648m² tại thôn A, xã C, huyện L theo giá đất ở.

- Ông Đỗ Đình H trình bày: Năm 1999, ông giữ chức vụ Trưởng thôn A, xã C, thời điểm đó thôn có thống nhất thuê ông N5 máy nước cho thôn và trả công cho ông N5 với giá 20.000 đồng/ngày. Năm 2000, sau khi thanh toán công nợ thì thôn còn nợ ông N5 số tiền công là 1.000.000 đồng. Do không có tiền trả cho ông N5 nên ông đã báo cáo và xin ý kiến ông B vì khi đó ông Bàn là Bí thư chi bộ thôn A. Được sự nhất trí của ông B nên thôn đã chuyển nhượng cho ông N5 diện tích 648m² đất thổ cư để trừ vào số tiền công còn nợ ông N5. Giữa thôn và ông N5 đã lập Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 với nội dung chuyển nhượng cho ông N5 diện tích 648m² đất thổ cư ở khu vực Ao G Hàng với giá 1.000.000 đồng. Ông S là người viết giấy, sau đó ông, ông T4, ông S và ông N5 cùng ký nhận.

- Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông thừa nhận toàn bộ phần chữ viết về nội dung tại giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 là đúng chữ viết của ông, phần ký tên và viết tên của ông bên dưới cũng đúng là chữ ký của ông. Nhưng ông khẳng định là khi đó thôn chỉ bán thầu cho ông N5 diện tích đất này chứ không phải chuyển nhượng đất thổ cư, thôn A bán thầu cho ông N5 với thời hạn là 5 năm, sau khi nhận thầu thì gia đình ông N5 không hề sử dụng diện tích đất này, hết thời hạn 5 năm, do gia đình ông N5 không có nhu cầu thầu tiếp nên thôn đã bán thầu cho ông T1 với thời hạn 5 năm, việc thôn giao thầu này đều được công khai và không ai có ý kiến gì.

- Ông Nguyễn Văn S trình bày: Thời điểm tháng 01/2000 ông chưa giữ chức vụ Thủ quỹ của thôn A, tháng 04/2000 thôn họp và mới bổ sung ông vào Ban quản lý thôn để làm thủ quỹ của thôn A. Ông thừa nhận phần ký tên và viết tên của ông bên dưới giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 là đúng chữ viết của ông. Tuy nhiên, ông không biết ông được ký vào giấy đó thời điểm nào, toàn bộ sự việc thôn A cho ông N5 ông đều không nắm được. Ông khẳng định là việc ông ký vào giấy đó là sau này có ai đó đã cho ông ký để hợp lý hóa việc chuyển nhượng đất của ông N5.

- 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 tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, bị đơn 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 203 Luật đất đai và Điều 158, Điều 161, khoản 1 Điều 163 Bộ luật dân sự và 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, lệ phí Tòa án để:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N đối với ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Thành B về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Buộc ông Đỗ Thành N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 ông Đỗ Thành N có mặt; bị đơn là ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn T có mặt; bị đơn là ông Nguyễn Thành B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã C và UBND huyện L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị N2 và bà Đỗ Thị N3 có đơn xin xét xử 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 Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Thành B có địa chỉ cư trú tại 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, ông Đỗ Thành N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung:*

[4.1] Tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 có ghi: Do có nhu cầu xây dựng công trình phúc lợi chung của địa phương nên Ban Q, xã C (gồm ông Hoàng Văn T, ông Nguyễn Văn S và ông Đỗ Đình H) chuyển nhượng cho ông Đỗ Chí N4 648m² đất thuộc ao Giếng Hàng rỗ rủ với giá 1.000.000 đồng; thửa đất có phía Đông giáp đường vào xóm T Nợ rộng 18m, phía Tây giáp đường cũ vào làng rộng 18m, phía Nam giáp ruộng canh tác (rộc rủ) 36m, phía Bắc giáp ao Giếng Hàng của tập thể 36m; ông Đỗ Chí N4 được quyền sở hữu kể từ ngày 04/01/2000.

Bên cuối trang giấy có ông Đỗ Chí N4, ông Hoàng Văn T, ông Nguyễn Văn S và ông Đỗ Đình H ký nhận.

Nay, ông N khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật.

* Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N thì thấy:

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ và căn cứ bản đồ GPMG thì diện tích 648m² đất ông N khởi kiện thuộc Thửa đất số 01, tờ số 01 được gọi là Ao Giếng Hàng là nơi chứa nước phục vụ sản xuất nông nghiệp tại xứ đồng Dộc R, thôn A, xã C.

Căn cứ sự thừa nhận của các đương sự thì thời điểm tháng 01/2000, ông Nguyễn Thành B giữ chức vụ Bí thư Chi bộ thôn A, ông Đỗ Đình H giữ chức vụ Trưởng thôn A, ông Nguyễn Văn S giữ chức vụ Phó trưởng thôn và thư ký thôn A, ông Hoàng Văn T thì chưa được giữ chức vụ gì tại Ban quản lý thôn A.

Căn cứ Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000, các đương sự đều thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư này. Theo Giấy

chuyển nhượng này thì có thể thấy thôn An Nguyễn chuyển nhượng phần đất ao Giếng Hàng cho ông N4 nhưng không có sơ đồ cụ thể.

Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 ghi rõ: “Thôn A- xã C- Huyện L- Tỉnh Bắc Giang. Do nhu cầu xây dựng công trình phúc lợi chung của địa phương”. Có thể thấy, ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S và ông Hoàng Văn T ký với tư cách là đại diện cho ban Q không phải ký kết với tư cách cá nhân, ông B không ký tại Giấy chuyển nhượng này và ông B khẳng định sự việc này không liên quan đến ông.

Như vậy, ông Đỗ Thành N khởi kiện cá nhân các ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S và ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Thành Bàn l xác định không đúng người bị kiện. Mà ông Đỗ Thành N phải khởi kiện cộng đồng khu dân cư thôn A. Tòa án đã giải thích cho ông Đỗ Thành N biết ông có quyền khởi kiện cộng đồng khu dân cư thôn A không Nhàn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành N đối với ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Thành B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông N cho rằng ban Q đã chuyển nhượng cho ông diện tích 648m² đất thổ cư tại khu vực ao Giếng Hàng thì ông N có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[4.2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 30/8/2024, ông Đỗ Thành N bổ sung yêu cầu khởi kiện theo hướng nếu Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật thì tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy: Ông Đỗ Thành N bổ sung yêu cầu khởi kiện sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và thuộc trường hợp phải nộp tạm ứng án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông N.

Nếu sau này ông N tiếp tục có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông N có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[4.3] Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông N về việc đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký, chữ viết tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Đỗ Đình H, ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Văn S đều thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình tại Giấy chuyển

nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000 là đúng. Vì vậy, căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử chấp nhận sự thừa nhận của các đương sự và không cần thiết phải giám định chữ ký, chữ viết tại Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 04/01/2000.

[4.4] Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông N về việc đề nghị Hội đồng xét xử định giá lại theo hướng xác định giá trị của diện tích 648m² đất tranh chấp theo giá trị của đất ở thì thấy:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh cho việc diện tích 648m² đất tranh chấp là đất ở, diện tích này thực tế cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là đất ở. Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân huyện L đều xác định diện tích đất tranh chấp là đất nuôi trồng thủy sản và thuộc quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã C quản lý. Bên cạnh đó, diện tích 648m² này từ trước đến nay chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích đất ở. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy việc định giá đất tranh chấp theo giá đất nuôi trồng thủy sản là đúng quy định và không có căn cứ để định giá lại.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Ông Đỗ Thành N phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 6.405.000 đồng. Xác định ông Đỗ Thành N đã nộp đủ.

[6] *Về án phí:* Do yêu cầu của ông Đỗ Thành N không được chấp nhận, nên ông Đỗ Thành N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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 là 300.000 đồng.

[7] *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 203 Luật đất đai và Điều 158, Điều 161, khoản 1 Điều 163 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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 ông Đỗ Thành N đối với ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Văn S, ông Hoàng Văn T và ông Nguyễn Thành B về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2000 có hiệu lực pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng:* Ông Đỗ Thành N phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 6.405.000 đồng. Xác định ông Đỗ Thành N đã nộp đủ.

3. *Về án phí:* Ông Đỗ Thành N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 750.000 đồng ông N đã nộp theo biên lai thu số 0008114 ngày 07/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, trả lại ông Đỗ Thành N số tiền 450.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

4. *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 tòa

Nguyễn Ngọc O

