TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2020/DS-ST
Ngày 25/11/2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Triệu Thị Luyện

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Huệ
2. Ông Nguyễn Văn Môn

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Mai Hương –Thư ký TAND thành phố Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở TAND thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2020/QĐXX-DS ngày 22/10/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2020/QĐST-DS ngày 16/11/2020 giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn văn K, sinh năm 1968 (có mặt)
2. Bà Lương Thị H, sinh năm 1972

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị H: Ông Nguyễn văn K (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020 – có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B, tỉnh G

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

Bị đơn:

1.Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1948 (vắng mặt)

2. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B, tỉnh G

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang

Địa chỉ: Số 01, đường L, xã T, thành phố B, tỉnh G

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Thân Đức H–Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Văn bản ủy quyền số 1374 ngày 14/5/2020 –vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố B

Địa chỉ: Số 57, đường P, phường Đ, thành phố B, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thế T– Công chức Địa chính – Xây dựng UBND phường Đ, thành phố B (Văn bản ủy quyền số 117A ngày 02/6/2020 - vắng mặt)

3. Anh Đoàn Văn Q. sinh năm 1972 (vắng mặt)

4. Chị Đoàn Thị N, sinh năm 1974 (vắng mặt)

5. Anh Đoàn Văn G, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ, thành phố B, tỉnh G

6. Anh Đoàn Văn K, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1505, Tòa nhà N02T2, Khu ngoại giao đoàn, phường X, tp H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Do có nhu cầu chuyển đổi mô hình sản xuất từ ruộng cấy lúa sang đất nuôi trồng thủy sản, vợ chồng ông có nhận thầu, nhận chuyển đổi và nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, dồn điền đổi thửa của một số hộ dân để làm ao thả cá gia đình. Lúc đó, gia đình ông thuộc hộ cận nghèo, không có tiền, chỉ có nguyện vọng nhận thầu ruộng để sản xuất nhưng 12 hộ kia chỉ đồng ý chuyển nhượng chứ không cho thầu. Gia đình ông phải bán nhà để nhận thầu ruộng của 4 hộ, nhận đổi ruộng của 2 hộ và nhận chuyển nhượng ruộng của 12 hộ (diện tích đất ruộng đều ở tổ Mai Đình, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang).

Ngày 07/11/2002, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn H và bà Hoàng Thị H thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06, diện tích 528m^2 thuộc xứ đồng Canh Trâu thuộc thôn Đình, xã Đa Mai, thị xã Bắc Giang (nay là phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang). Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất ruộng mà UBND thị xã Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đoàn Văn H ngày 11/4/2000, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00191QSDĐ/163-QĐ-UB-H. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.200.000 đồng. Vợ chồng ông thỏa thuận trực tiếp với ông Hồng, bà Hợi. Việc thỏa thuận là tự nguyện, không bị ai ép buộc. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền 2.200.000 đồng cho ông Hồng ,bà Hợi. Việc giao, nhận tiền chỉ giao tay, được ghi trong hợp đồng, không lập thành văn bản riêng.Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng, ông Hồng bà Hợi trực tiếp ký vào hợp đồng. Việc lập, ký kết hợp đồng được thực hiện tại nhà ông Hồng, bà Hợi, chỉ có mặt 4 người (vợ chồng ông, ông Hồng, bà Hợi), ngoài ra không còn ai khác. Sau khi các bên ký xong, ông mang hợp đồng đi xin xác nhận của ông Nguyễn Văn Vinh khi đó là trưởng thôn Đình . Trong ngày 7/11/2002, ông Vinh đã

viết và ký xác nhận vào hợp đồng. Ngày 11/11/2002, ông mang hợp đồng (đã có chữ ký của ông Hồng, bà Hợi, đã có xác nhận và chữ ký của ông Vinh) đến UBND xã Đa Mai để xin xác nhận, ông Lương Văn Lạc- khi đó là Cán bộ địa chính xã và ông Đoàn Văn Thắng – Chủ tịch xã Đa Mai ký xác nhận hợp đồng (ông Lạc có ghi thêm vào Hợp đồng là hợp đồng được lập tại UBND xã). Ông Vinh, ông Lạc, ông Thắng không trực tiếp chứng kiến việc vợ chồng ông và ông Hồng, bà Hợi giao kết hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông Hồng, bà Hợi đã bàn giao diện tích đất ruộng trên cho vợ chồng ông. Năm 2003, gia đình ông vẫn cấy lúa trên diện tích đất ruộng mua của ông Hồng, bà Hợi. Đến năm 2004, gia đình ông gộp với các thửa ruộng liền kề để đào thành 1 ao rộng nên thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06, diện tích 528m^2 không còn xác định được ranh giới, mốc giới. Việc chuyển đổi từ ruộng cấy lúa sang ao thả cá được chính quyền địa phương cho phép. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ruộng này, gia đình ông vẫn canh tác, sử dụng liên tục, không có ai tranh chấp gì, các con của ông Hồng bà Hợi cũng không ai có ý kiến gì. Quá trình sử dụng, gia đình ông không phải đóng thuế sử dụng đất vì Nhà nước miễn thuế đất nông nghiệp. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Hồng, bà Hợi đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng họ chưa đưa.

Đến năm 2015, Nhà nước có thu hồi 291,1m^2 đất thuộc thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06 để làm đường giao thông, phần đất còn lại là 236,5m^2. Ban giải phóng mặt bằng đã lập phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường cho gia đình ông số tiền 61.215.000 đồng. Ngày 30/6/2015, ông Hồng, bà Hợi có gửi đơn đề nghị UBND phường Đa Mai giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông. Ngày 08/7/2018, UBND phường Đa Mai tổ chức Hội nghị giải quyết tranh chấp. Vợ chồng ông và ông Hồng, bà Hợi tự thỏa thuận, tự thống nhất chia 50/50 số tiền được đền bù, nhất trí để ông đứng làm thủ tục kê khai nhận tiền đền bù. Ông làm thủ tục ký nhận cả 61.215.000 đồng nhưng thực chất chỉ nhận 30.607.500 đồng, Ban bồi thường và giải phóng mặt bằng giữ lại 30.607.500 đồng trả cho ông Hồng, bà Hợi. Sau khi nhận xong tiền bồi thường, một số hộ (trong đó có ông Hồng, bà Hợi) làm đơn khiếu nại ra phường cho rằng chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng đất ruộng năm 2002 không phải chữ ký, chữ viết của họ, do ông giả mạo. Phòng PC 54- Công an tỉnh Bắc Giang đã giám định chữ ký, chữ viết và khẳng định chữ ký của ông Hồng, bà Hợi trong hợp đồng là đúng. Tuy nhiên, bản kết luận này thì ông không được giữ, đề nghị Tòa án thu thập.

Ngày 03/4/2018, UBND thành phố Bắc Giang có Quyết định số 90/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư dọc hai bên đường từ khu vực nhà văn hóa thôn Sẫu đi thôn Thanh Mai, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang. Theo Quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 về việc thu hồi đất (đợt 3), Nhà nước tiếp tục thu hồi toàn bộ diện tích còn lại tại thửa số 502, tờ bản đồ số 6. Tại quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày

30/9/2019, UBND thành phố Bắc Giang ban hành Quyết định số 1493/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (đợt 3) để thực hiện dự án. Theo đó, UBND thành phố Bắc Giang lập phương án bồi thường cho người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là bồi thường cho ông Đỗ Văn Hồng và bà Hoàng Thị H.

Ông xác định, hai bên thỏa thuận rõ là chuyển nhượng (tức mua – bán dứt điểm) chứ không phải thuê nên bà Hợi trình bày chỉ cho vợ chồng ông đấu thầu ruộng, không chuyển nhượng, không bán diện tích đất này là không đúng.

Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/11/2002 giữa vợ chồng ông với ông Hồng bà Hợi (được UBND xã Đa Mai ký xác nhận ngày 12/11/2002) là có hiệu lực pháp luật.

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

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2020,quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là bà Hoàng Thị H trình bày :

Gia đình bà được Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho tổng diện tích đất khoảng hơn 1 mẫu ruộng. Tổng diện tích ruộng trên là cấp cho 6 định suất gồm: Vợ chồng bà - Hoàng Thị H - ông Đoàn Văn H và các con là Đoàn Văn Q - sinh năm 1972, Đoàn Thị N - sinh năm 1974, Đoàn Văn G - sinh năm 1976, Đoàn Văn K- sinh năm 1979 , mỗi người được chia 01 định xuất. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, gia đình bà chỉ có 6 thành viên như kể trên.

Khoảng năm 2003 gia đình bà có cho anh Nguyễn văn K vợ là Lương Thị H đấu thầu thửa ruộng khoảng 1,5 sào ở xứ đồng Canh Trâu thuộc tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồng để ông Ký thả cá. Khi cho đấu thầu hai bên có lập giấy tờ, bà và ông Đoàn Văn H (là chồng) có ký vào giấy tờ đó, mỗi bên giữ một bản. Thời hạn cho đấu thầu là 10 năm (từ năm 2003 đến 2013), số tiền đấu thầu thỏa thuận trả một lần là 1.500.000đồng/ 1 sào, gia đình bà cho đấu thầu 1,5 sào = 2.200.000đồng. Ông Ký, bà Hiển đã thanh toán trả hết tiền đấu thầu là 2.200.000đồng cho gia đình bà ngay từ năm 2003. Từ năm 2003 đến nay gia đình bà không sử dụng diện tích đất đã cho ông Ký đấu thầu.

Năm 2013, nhà nước làm đường dân sinh đã thu hồi ½ diện tích thửa ruộng cho ông Ký đấu thầu và đến bù cho gia đình bà số tiền 30.600.000 đồng. Phần diện tích còn lại chưa bị thu hồi gia đình ông Ký vẫn đang sử dụng.

Bà khẳng định chỉ cho ông Ký, bà Hiển đấu thầu ruộng, không chuyển nhượng thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06, diện tích 528m^2 cho ông Ký, bà Hiển. Tại Tòa án bà đã được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của thôn,

xã, bà xác nhận chữ ký "Hợi" và chữ ký "Hồng" trong Hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của bà và ông Hồng còn chữ viết Hoàng Thị H ở dưới chữ ký Hợi, Đoàn Văn H ở dưới chữ ký Hồng không phải do bà và ông Hồng viết còn do ai viết bà không biết. Lý do bà ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông Ký mang giấy tờ này đến nhà bảo bà ký vào đâu thì bà ký vào đó, bà không đọc nội dung, cũng không có ai chứng kiến. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Ký, bà Hiển.Bà không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nào, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đoàn Văn Q trình bày:

Gia đình anh được Ủy ban nhân dân thị xã Bắc Giang (nay là thành phố Bắc Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho tổng diện tích đất 3.407,6m^2 theo số thửa, số tờ bản đồ và ở các xứ đồng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi. Tổng diện tích ruộng trên là cấp cho 6 định suất gồm: Bố mẹ anh là Hoàng Thị H - Đoàn Văn H - mỗi người 1 định suất; anh - Đoàn Văn Q - sinh năm 1972 các em Đoàn Thị N - sinh năm 1974; Đoàn Văn G - sinh năm 1976 và Đoàn Văn K - sinh năm 1979 mỗi người 1 định suất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nói trên thì gia đình anh chỉ có 6 thành viên.

Theo bố mẹ đẻ anh nói lại thì khoảng năm 2003 bố mẹ anh có cho ông Nguyễn văn K vợ là Lương Thị H đấu thầu thửa ruộng số 502 tờ bản đồ số 6 diện tích 528m^2 ở xứ đồng Canh Trâu thuộc tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang trong tổng diện tích đất của gia đình. Khi bố mẹ cho ông Ký đấu thầu diện tích đất nêu trên thì anh và các anh chị em trong gia đình đều không biết.

Anh khẳng định gia đình anh chỉ cho ông Ký, bà Hiển đấu thầu ruộng, không chuyển nhượng diện tích đất ruộng cho ông Ký, bà Hiển. Tại tòa án anh đã được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của thôn, xã. Anh xác nhận chữ ký "Hợi" và chữ ký "Hồng" trong Hợp đồng chuyển nhượng là chữ ký của bố mẹ anh còn chữ viết Hoàng Thị H ở dưới chữ ký Hợi, Đoàn Văn H ở dưới chữ ký Hồng không phải của bố mẹ. Anh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Ký, bà Hiển. Anh không có yêu cầu độc lập.

Khoảng năm 2015, Nhà nước có thu hồi 291,1m^2 đất thuộc thửa ruộng số 502, tờ bản đồ số 06 để làm đường giao thông, phần đất còn lại là 236,5m^2. Ban giải phóng mặt bằng đã lập phương án giải phóng mặt bằng, bồi thường cho người có đất bị thu hồi số tiền 61.215.000 đồng, Hội dồng bồi thường giải phóng mặt bằng đã thống nhất phương án giải quyết chia 50/50 số tiền được đền bù, trả cho gia đình anh số tiền 30.607.500 đồng, trả cho ông Ký số tiền 30.607.500 đồng.

Các anh chị em anh cùng bố mẹ đẻ vẫn sống ổn định, thường xuyên tại địa chỉ tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang.

Tại văn bản ý kiến ngày 19/8/020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn G, anh Đoàn Văn K thống nhất trình bày:

Đối với quyền sử dụng toàn bộ đất nông nghiệp cấp cho hộ ông Đoàn Văn H đều có phần của các anh chị do quyền sử dụng đất nông nghiệp nhà nước cấp căn cứ theo sổ nhân khẩu hiện có của gia đình tại thời điểm cấp. Thời điểm năm 2002 cả 4 anh em các anh chị đều đã trên 28 tuổi, có đủ năng lực hành vi dân sự, quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng toàn bộ đất nông nghiệp của gia đình trong đó có thửa đất tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Ký. Tuy nhiên cả 4 anh em đều không được biết, không được chứng kiến và không được xác nhận vào bất kỳ hợp đồng nào.

Theo trình bày của bà Hoàng Thị H thì bà Hợi chỉ thỏa thuận với ông Ký là cho đấu thầu đất đó để ông Ký canh tác chăn nuôi, thả cá. Bà Hợi thừa nhận có ký vào hợp đồng nào đó mà không biết nội dung. Thời điểm ký hợp đồng chỉ có 2 người là bà Hợi và ông Ký, không có bất kỳ ai chứng kiến, ông Ký nói là hợp đồng đấu thầu nên bà Hợi ký. Cả gia đình các anh chị không ai biết có hợp đồng đó tồn tại. Do vậy các anh chị không thừa nhận hiệu lực của hợp đồng. Các anh chị không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập.

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

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

Hộ ông Đoàn Văn H, bà Hoàng Thị H được giao ruộng thời điểm năm 1993 trong đó có thửa đất số 6 tờ bản đồ số 502 diện tích 528,0m^2 và đã được UBND thị xã (nay là UBND thành phố Bắc Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 11/4/2000 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp giấy 00191 QSDĐ/163/QĐ-UB mang tên hộ ông Đoàn Văn H).

Hộ ông Nguyễn văn K là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 502 diện tích 528m^2 của hộ ông Đoàn Văn H – bà Hoàng Thị H. Theo ông Ký trình bày: Do ruộng trũng tại xứ đồng Canh Trâu cấy lúa một vụ không ăn chắc, sản xuất kém hiệu quả năm 2002 hộ ông Ký có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của 12 hộ dân trong đó có thửa số 6 của hộ ông Đoàn Văn H, bà Hoàng Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 6 tờ bản đồ 502 diện tích 528m^2 với số tiền ghi trong hợp đồng là 2.200.000đồng được các bên ký kết. Hợp đồng được ông Nguyễn Văn Vinh- Trưởng thôn Đình và ông Lương Văn Lạc cán bộ địa chính xã ký xác nhận và được UBND xã Đa Mai chứng thực ngày 12/11/2002. Từ khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn văn K- vợ Lương Thị H đắp bờ,đào ao thả cá sử dụng liên tục không có có tranh chấp. Đến năm 2015, UBND thành phố Bắc Giang có quyết định thu hồi hồi đất để thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật đường giao thông từ nhà văn hóa thôn Sẫu đi Thanh Mai thì mới phát sinh tranh

chấp của 11 hộ dân (các hộ chuyển nhượng ruộng) với ông Ký, bà Hiển. Ngày 08/7/2015, UBND phường tổ chức Hội nghị giải quyết tranh chấp, tại Hội nghị các bên đã tự thỏa thuận và tự thống nhất chia 50/50 – mỗi bên được hưởng 50% kinh phí bồi thường về đất được phê duyệt của phần diện tích đất bị thu hồi và nhất trí cho hộ ông Ký đứng ra làm thủ tụ kê khai. Trong tháng 7/2015 các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã nhận chi trả tiền bồi thường theo nội dung đã thỏa thuận (ng Ký - bà Hiển đã hỗ trợ lại cho ông Hồng - bà Hợi số tiền 30.607.500 đồng).

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

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

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, bàn giao đất và người nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất liên tục từ tháng 11/2002 đến nay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ điều kiện để công nhận hiệu lực và gia hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất cho hộ ông Nguyễn văn K – bà Lương Thị H.

Tại Biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân thành phố Bắc Giang trình bày:

Ngày 11/4/2000, UBND thị xã Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 3.407,6m^2 cho hộ ông Đoàn Văn H tại thôn 2, xã Đa Mai, thị xã Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, trong đó có thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 528m^2. Ngày 11/11/2002, ông Đoàn Văn H – bà Hoàng Thị H chuyển nhượng một phần thửa đất số 502, tòa bản đồ số 6, diện tích 528m^2 cho ông Nguyễn văn K, bà Lương Thị H được UBND phường Đa Mai xác nhận ngày 12/11/2002. Về đối tượng tham gia giao kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bên chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân có đất được nhà nước giao quyền sử dụng đất hợp pháp, được phép thực hiện quyền chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương. Về hình thức của hợp đồng: theo mẫu quy định và được UBND xã Đa Mai xác nhận đủ điều kiện

chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án thành phố Bắc Giang xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn là ông Đoàn Văn H đã được giao nhận hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và cá văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc, không nộp bản tự khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Quá trình giải quyết, Tòa án tiến hành thu thập hồ sơ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang giải quyết đơn tố cáo của ông Dương Ngọc Liễn và một số hộ dân về việc ông Nguyễn Văn Hạc và ông Nguyễn văn K giả mạo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản: Tại Kết luận số 78/KLKKT-CQĐT ngày 19/9/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Bắc Giang có nêu: " Đối với chữ ký, chữ viết mang tên Ngô Xuân Lộc, Giáp Thị Cơ, Đoàn Văn H, Hoàng Thị H, Lương Văn Mạnh… dưới các mục "Bên chuyển nhượng QSDĐ", "Người chuyển nhượng" trên các tài liệu cần giám định không đủ điều kiện giám định vì cách xa thời điểm so với các chữ ký, chữ viết cần giám định, đặc điểm không ổn định. Việc các hộ dân tố cáo ông Nguyễn văn K và ông Nguyễn Văn Hạc có hành vi làm giả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chiếm đoạt đất canh tác là không có cơ sở. Việc ông Nguyễn Văn Vinh – nguyên trưởng thôn Đình, xã Đa Mai, thành phố Bắc Giang ký xác nhận vào trong các bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước thời điểm hai bên ký kết hợp đồng là do lỗi của người tiếp nhận, ghi thông tin nhưng không ảnh hưởng đến nội dung, giá trị của bản hợp đồng". Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Bắc Giang đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự do không có sự việc phạm tội.

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

- Hộ ông Đoàn Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 502 tờ bản đồ số 6, diện tích 528m^2, xứ đồng Canh Trâu thôn 2, xã Đa Mai, thị xã Bắc Giang (nay là tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang)

- Thửa đất số 502 chung tờ bản đồ số 6 chung thửa với nhiều hộ khác. Năm 2015, ủy ban thành phố Bắc Giang đã thu hồi một phần diện tích đất cấp cho ông Hồng là 291,5m^2 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đường giao thông.

- Thửa đất 502 tờ bản đồ số 6 ông Ký đã đào ao chung thửa với nhiều hộ khác, không xác định được ranh giới cụ thể, thửa đất không còn nguyên hiện trạng, chỉ xác định được trên bản đồ địa chính.

Tại biên bản làm việc ngày 12/10/2020, ông Nguyễn Văn Vinh – nguyên trưởng thôn Đình, xã Đa Mai (nay là tổ dân phố Mai Đình, phường Đa Mai) trình bày: Ngày 7/11/2020, ông Nguyễn văn K có mang một số hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đến nhờ xác nhận. Nội dung hợp đồng đã điền đầy đủ, có đủ chữ ký của các bên có tên trong hợp đồng. Sau khi kiểm tra lại thông tin, địa chỉ thửa

đất đúng thực tế, ông đã ký xác nhận vào các hợp đồng theo đề nghị của ông Ký. Sau khi ký hợp đồng, các bên đã thực hiện bàn giao ruộng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Gia đình ông Ký đào ao thả cá và quản lý ổn định, liên tục đến khi UBND thành phố có quyết định thu hồi đất (năm 2015) thì các hộ mới phát sinh tranh chấp về hợp đồng.

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

Tại phiên tòa ngày 16/11/2020: Tòa án hoãn phiên tòa do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Tại phiên tòa ngày 25/11/2020:

- Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đề nghị bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tài sản.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

+ Căn cứ vào lời khai của ông Hồng tại Cơ quan Công an, Kết luận số 78 của Cơ quan cảnh sát điều tra, lời khai của bà Hợi tại Tòa án, Hợp đồng chuyển nhượng đất có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông Hồng bà Hợi đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502 tờ bản đồ số 6 diện tích 528m^2 tại xứ đồng Canh Trâu cho ông Ký bà Hiển; không có chứng cứ xác định có việc cho đấu thầu đất.

+ Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Ký đã trả cho vợ chồng ông Hồng số tiền 2.200.000đồng. Vợ chồng ông Hồng đã bàn giao đất cho ông Ký sử dụng, ông Ký đã chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản, ông Hồng bà Hợi và các con không có ý kiến phản đối gì.

+ Đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502 tờ bản đồ số 6 diện tích 528m^2 giữa ông Ký bà Hiển với ông Hồng bà Hợi. Đề nghị HĐXX áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, đại diện UBND thành phố Bắc Giang; đại diện UBND phường Đa Mai, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị N chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn và anh Đoàn Văn Q, anh Đoàn Văn G chưa chấp hành nghiêm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

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

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

+ Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hiển là nguyên đơn đã có đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường Đa Mai, UBND thành phố Bắc Giang, chị Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn K vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đoàn Văn G, anh Đoàn Văn Q đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt đối với những người trên.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bị đơn. Bị đơn không đồng ý cho rằng không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, chỉ cho nguyên đơn đấu thầu. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp". Bị đơn đều cư trú trên địa bàn thành phố Bắc Giang nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN đề ngày 11/11/2002:

[2.1] Bị đơn là bà Hoàng Thị H cho rằng không chuyển nhượng đất cho ông Ký bà Hiển, chỉ cho ông Ký, bà Hiển đấu thầu diện tích 528m^2 đất nông nghiệp tại thửa số 502 tờ bản đồ số 6 thì thấy: Tại Biên bản làm việc ngày 26/8/2016 do Uỷ ban nhân dân phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang lập, ông Hồng trình bày " *chỉ chuyển nhượng cho ông Ký ruộng để làm ao đến năm 2013, hết thời hạn trên ông Ký phải trả lại ruộng cho các hộ dân để sử dụng*.." (BL175). Quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị H xác nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/1/2002 là do bà Hợi, ông Hồng ký. Tòa án đã yêu cầu bà Hợi, ông Hồng cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất nêu trên cho ông Ký bà Hiển đấu thầu nhưng bà Hợi không cung cấp chứng cứ tài liệu gì ngoài lời khai, ông Hồng không đến Tòa án làm việc và cũng không cung cấp giấy tờ, tài liệu gì. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đoàn Văn Q, Đoàn Văn K, Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn G không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh gia đình cho ông Ký đấu thầu ruộng chứ không chuyển nhượng. Quá trình sử dụng gia đình ông Hồng bà Hợi không ai có tranh chấp gì với ông Ký về diện tích đất nêu trên, sau khi hết thời hạn 10 năm gia đình ông Hồng bà

Hợi cũng không đòi, không có tranh chấp về việc sử dụng đất. Do vậy, có đủ cơ sở xác định ông Hồng bà Hợi chuyển nhượng thửa đất 502 tờ bản đồ số 6 diện tích 528m^2 ở xứ đồng Canh Trâu cho ông Ký bà Hiển theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN ngày 11/11/2002 .

[2.2]. Về nội dung của Hợp đồng:

[2.2.1]. Thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 528m^2 nằm trong tổng diện tích 3.407,6m^2 đất nông nghiệp đã được UBND thị xã (nay là UBND thành phố Bắc Giang) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 11/4/2000, số vào sổ cấp giấy 00236 QSDĐ/163 – QĐ-UB-TX cho hộ ông Đoàn Văn H, thời hạn sử dụng đất đến tháng 12 năm 2013. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Hồng gồm bà Hoàng Thị H - ông Đoàn Văn H và các con là anh Đoàn Văn Q, chị Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn G và Đoàn Văn K, diện tích đất chuyển nhượng thuộc tiêu chuẩn định xuất chung của ông Hồng bà Hợi và các thành viên trong gia đình.

[2.2.2]. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện rõ ông Đoàn Văn H và bà Hoàng Thị H đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn văn K, bà Lương Thị H thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 528m^2 trong tổng số diện tích đất hộ gia đình ông Hồng đã được UBND thị xã Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2000.

[2.2.3]. Theo cung cấp của chính quyền địa phương cũng như trình bày của bà Hợi, anh Quảng và tài liệu thu thập được thì gia đình bà Hợi vẫn thường xuyên sinh sống tại địa phương; từ năm 2002 đến nay bà Hợi, ông Hồng và các con không canh tác sử dụng diện tích 528m^2 đất tại xứ đồng Canh Trâu, diện tích đất vẫn do vợ chồng ông Ký canh tác sử dụng liên tục, ông Hồng bà Hợi và anh Quảng, anh Khang, anh Giang, chị Ninh không ai có tranh chấp, khiếu nại gì về thửa đất này, hết thời hạn 10 năm anh Quảng, anh Khang, anh Giang, chị Ninh cũng không đòi lại diện tích đất này. Năm 2015 khi nhà nước thu hồi một phần diện tích đất nêu trên gia đình bà Hợi đã nhận số tiền đền bù là 30.607.500 đồng, gia đình ông Ký nhận số tiền đền bù là 30.607.500 đồng, anh Đoàn Văn Q, chị Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn G và Đoàn Văn K không có tranh chấp khiếu nại gì về việc này. Đến năm 2018 khi Uỷ ban thành phố Bắc Giang tiếp tục có chủ trương thu hồi phần diện tích đất còn lại thì bà Hợi, ông Hồng mới tranh chấp. Như vậy, mặc dù tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 chỉ thể hiện bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Văn H, bà Hoàng Thị H và chỉ có chữ ký của ông Hồng, bà Hợi, không có chữ ký của các thành viên trong gia đình là anh Đoàn Văn Q, chị Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn G và Đoàn Văn Khang nhưng có cơ sở xác định anh Đoàn Văn Q, chị Đoàn Thị N, anh Đoàn Văn G và Đoàn Văn K có biết về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông Hồng bà Hợi với ông Ký bà Hiển nhưng không có ý kiến phản đối gì. Mặt khác, bà Hồng, ông Hợi là chủ hộ, có vai trò chính trong việc thực hiện quyền sử dụng đất nên căn cứ vào Điều 117

Bộ luật dân sự 1995 thì giao dịch dân sự do ông Hồng bà Hợi xác lập, thực hiện đối với quyền sử dụng đất trên sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của cả hộ gia đình.

[2.2.4]. Bên nhận chuyển nhượng là ông Ký và bà Hiển là công dân địa phương, trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa phương, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất chuyển nhượng còn trong thời hạn sử dụng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Hồng bà Hợi với ông Ký bà Hiển được UBND xã Đa Mai đồng ý và xác nhận vào hợp đồng, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

Như vậy, nội dung hợp đồng chuyển nhượng nói trên không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 131, Điều 150, Điều 693; Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự 1995.

[2.3] Về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng thể hiện đầy đủ về đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng theo quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Trong hợp đồng ghi ngày ký là ngày 11/11/2002, trước ngày Trưởng thôn ký xác nhận vào hợp đồng là do lỗi của cán bộ xã khi tiếp nhận hợp đồng đã điền ngày không chính xác. Tuy nhiên, việc này không làm thay đổi bản chất và hiệu lực của hợp đồng. Bà Hợi, anh Quảng xác nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà Hợi, ông Hồng. Ông Hồng đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có quan điểm gì về hình thức, nội dung của hợp đồng.

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

[2.4] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

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

[2.5].Từ những phân tích trên thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN giữa ông Hồng, bà Hợi với ông Ký, bà Hiển có vi phạm về trình tự thủ tục

chứng thực hợp đồng nhưng đảm bảo đủ các điều kiện: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ký, bà Hiển đã thay đổi hiện trạng đất, đào ao, thả cá, không còn phân biệt ranh giới thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6 nói trên với các thửa đất khác. Căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN.

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

[4]. Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm d 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 và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 131, Điều 150, Điều 693, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3 và Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000;

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

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 759 CN đề ngày 11/11/2002 giữa ông Nguyễn văn K, bà Lương Thị H với ông Đoàn Văn

H, bà Hoàng Thị H đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 528m^2 tại thôn 2, xã Đa Mai (nay là Tổ Mai Đình, phường Đa Mai), thành phố Bắc Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn H, bà Hoàng Thị H phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. Ông Nguyễn văn K và bà Lương Thị H được nhận lại 1.000.000 đồng chi phí tố tụng khi ông Hồng, bà Hợi nộp lại.

4.Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn H, bà Hoàng Thị H. Hoàn trả ông Nguyễn văn K và bà Lương Thị H 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2018/0001214 ngày 22/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Bắc Giang.
- VKSND Tp Bắc Giang.
- CCTHADS Tp Bắc Giang .
- Các đ- ơng sự.
- L- u HS, VP.

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

Triệu Thị Luyện

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa