

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày 26/04/2024

*“V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nghi và bà Trần Thị Lê D.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:** ông Ninh Trọng Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25/4/2024 và ngày 26/4/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2023/TLST-DS ngày 26/10/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 14/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/ 2024/ QĐTS – DS ngày 02/04/2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** ông Lê Hữu U', sinh năm 1954; địa chỉ: xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

\* **Bị đơn:** vợ chồng ông Phan Văn C, sinh năm 1959 và bà Mai Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: xóm 3, xã K1, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Lê Thị S, sinh năm 1966; Địa chỉ: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà S:* Ông Lê Hữu U', sinh năm 1954; Địa chỉ: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/11/2023)

- Chị Lê Thị D, sinh năm 1986; Địa chỉ: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện theo uỷ quyền của chị D:* Ông Lê Hữu U', sinh năm 1954; Địa chỉ: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/11/2023)

- Anh Lê Anh T, sinh năm 1984; Địa chỉ: K, xã Đ, huyện T, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo uỷ quyền của anh T:* Ông Lê Hữu U', sinh năm 1954; Nơi cư trú: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Giấy uỷ quyền ngày 18/11/2023)

- Chị Lê Thị N, sinh năm 1989; Địa chỉ: xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện theo uỷ quyền của chị N:* Ông Lê Hữu U, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Giấy uỷ quyền ngày 02/03/2024)

- Anh Lê Hồng M, sinh năm 1980; địa chỉ: xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

*Người đại diện theo uỷ quyền của anh M:* Ông Lê Hữu U, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Giấy uỷ quyền ngày 02/03/2024)

- Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo Pháp luật của UBND xã K: ông Vũ Trướcờng T2 - chức vụ: Chủ tịch UBND xã là người đại diện theo pháp luật.

**\* Người làm chứng:**

- Ông Đinh Công K, sinh năm 1961; địa chỉ: xóm 1, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Đinh Xuân H1, sinh năm 1967; địa chỉ: xóm 4, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977; địa chỉ: xóm 4, xã K, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

(Tại phiên tòa có mặt ông U, bà S; Ông C có mặt tại phần tuyên án. Ông T2, ông K, ông H, anh T1 có đơn xin xét xử vắng mặt; Vắng mặt bà H không có lý do)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại Đơn khởi kiện các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hữu U trình bày:**

Do công việc làm ăn ngày 10/10/2013 ông U vào tỉnh Gia Lai làm kinh tế, bà Đặng Thị S là vợ ông U ở nhà. Biết ông bà có nhu cầu cần tiền làm ăn, ngày 18/10/2013 bà Mai Thị H cùng chồng là ông Phan Văn C đến nhà ông hứa hẹn với bà S cho vay 180.000.000 đồng với điều kiện bà S, ông U phải thế chấp ao, đầm ruộng 313 tại thửa 40 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính xã K năm 1999 thuộc xóm 4, xã K mang tên hộ ông Lê Hữu U cho bà H ông C, thời hạn vay là 5 tháng. Bà H nhờ ông Đinh Xuân H1 là trước công xóm 4, xã K viết giấy chuyển nhượng đất nhằm mục đích tránh pháp luật nhưng bà H ông C chưa đưa tiền cho vợ chồng ông U, bà S. Cùng ngày, bà H đã viết giấy cho vợ chồng anh Lê Hồng M thuê lại diện tích ao đầm nói trên cũng thời hạn thuê là 5 tháng, giá thuê là 180.000.000 đồng. Ngày 19/10/2013,

khi bà S vào Gia Lai với ông U, bà đến gặp con gái ông U là chị Lê Thị D trả lại giấy đã viết và đưa một tờ giấy viết sẵn với nội dung “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” đề ngày 18/10/2013 bảo chị D chuyển vào Gia Lai cho ông U, để ông U là chủ đất trực tiếp và viết lại thì mới cho vay tiền. Chị D đã chuyển tờ giấy bà H viết mẫu đó vào cho ông U. Ông U viết lại và cùng bà S ký với tư cách bên chuyển nhượng rồi gửi ra cho chị D để chị D đưa cho bà H. Bà H yêu cầu phải có xác nhận của chính quyền địa phương, nên ngày 14/11/2013, chồng chị D là anh Lê Hồng M cùng vợ chồng bà H mang “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313) đề ngày 18/10/2013” đến UBND xã K xin xác nhận. UBND xã K, huyện K xác nhận với nội dung “*Ông Lê Hữu U. SN 1954 và bà Đặng Thị S là vợ SN 1966 có hộ khẩu thường trú tại xóm 1, xã K và có tài sản trên đất như nội dung trình bày trên là đúng*”. Nhưng sau đó vợ chồng bà H, ông C vẫn không gửi tiền vào cho vợ chồng ông theo như đã thỏa thuận của các bên.

Hiện nay diện tích đất của ông bà tại thửa 48 bản đồ địa chính số 3 xã K mang tên M + U là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông U, bà S.

Do ông U, bà S không được nhận số tiền 180.000.000 đồng từ vợ chồng bà H, ông C như đã thỏa thuận và việc xác nhận của UBND xã K xác nhận vào Giấy chuyển nhượng khi không có mặt ông bà tại địa phương là không đúng nên ông U khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” đề ngày 18/10/2013 giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà H, ông C là vô hiệu và buộc bà H, ông C phải bồi thường thiệt hại trong thời gian 8 năm ông bà không canh tác được trên diện tích đất ao đầm nói trên với số tiền 80.000.000 đồng;

**Tại các Bản tự khai, Biên bản tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn vợ chồng ông Phan Văn C, bà Mai Thị H trình bày:** Khoảng giữa tháng 10 năm 2013, ông Lê Hữu U ở xóm 1, xã K, huyện K có đến gia đình ông bà tại xóm 3, xã K1, huyện K ngỏ ý vay tiền và thế chấp ao đầm của gia đình ông U tại xóm 4, xã K, nhưng do vợ chồng ông bà không có chức năng cho vay và thế chấp nên vợ chồng ông bà không đồng ý cho vay và cũng không nhận thế chấp tài sản. Sau đó vài ngày, ông U tiếp tục đến gặp vợ chồng ông bà đề đạt muốn bán đất ao đầm nói trên để lấy tiền đầu tư làm ăn. Sau nhiều lần trao đổi, hai bên thống nhất: vợ chồng ông U, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H 01 mảnh đất ao đầm thuộc diện đất canh tác (còn gọi là đất 313) có diện tích 1,5 mẫu, địa chỉ thửa đất tại xóm 4, xã K, huyện

K có tứ cận: Đông giáp kênh cấp 4 xóm 4; Tây giáp đường BM 5; Nam giáp ao đầm ông T3 (xóm 4 - K); Bắc giáp ao đầm ông S1 (xóm 4 - K). Tài sản trên đất có 01 nhà 02 gian và công trình phụ diện tích 20m<sup>2</sup>; 01 nhà chăn nuôi 150m<sup>2</sup>; 01 bể nước 20m<sup>3</sup>, với giá tiền chuyển nhượng là 180.000.000 đồng.

Ngày 18/10/2013 vợ chồng ông C, bà H sang nhà ông U', bà S tại xóm 1, xã K, huyện K để lập văn bản chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông C, bà H sang, chỉ có bà S, chị D (con gái ông U') và anh M là chồng chị D có mặt tại nhà, ông U' không có nhà. Bà S nói: ông U' đi vắng đã ủy quyền cho bà bán đất ao đầm, đồng thời, bà S gọi điện cho ông U' để nói chuyện với bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao đầm, bà S cũng gọi ông Đinh Xuân H1 là trước cổng xóm 4, xã K đến làm chứng và nhờ ông H1 viết hộ giấy chuyển nhượng cho khách quan và ông H1 đồng ý viết. Sau khi ông H1 viết xong nội dung các bên thỏa thuận, bà S ký với tư cách là bên chuyển nhượng, người được ủy quyền, bà H ký bên người nhận chuyển nhượng, ông H1, chị D và anh M ký với tư cách là người làm chứng. Sau khi đọc lại, thấy giấy chuyển nhượng không có chữ ký của chủ đất (là ông U') thì không hợp pháp nên bà H đã trả lại giấy do ông H1 viết hộ cho bà S và bảo bà S phải gọi ông U' về và tự tay ông U' viết và ký thì vợ chồng ông bà mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau đó vài ngày, ông U' về nhà vào buổi tối và gọi điện cho vợ chồng ông C, bà H sang nói chuyện và tự tay ông U' đã viết giấy chuyển nhượng với nội dung chuyển nhượng ao đầm nói trên cho vợ chồng ông bà. Hai bên vẫn thống nhất ghi ngày chuyển nhượng là ngày 18/10/2013, vợ chồng ông U', bà S ký bên chuyển nhượng, vợ chồng bà H ông C ký bên nhận chuyển nhượng, đồng thời vợ chồng ông C, bà H đã thanh toán đầy đủ 100% số tiền cho vợ chồng ông U', bà S. Xong việc mọi người đều vui vẻ. Ông C, bà H yêu cầu ông U' phải đến UBND xã xin xác nhận việc chuyển nhượng đất ao đầm nói trên. Sau một thời gian, gia đình ông U' xin được xác nhận của UBND xã K và chuyển lại giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C cầm. Cùng với thời điểm chuyển nhượng đó ông U', bà S đặt vấn đề: nếu làm ăn được thì ông C, bà H cho ông U', bà S chuộc lại ao đầm, ông C, bà H đồng ý. Do chưa có nhu cầu canh tác, vợ chồng anh M, chị D là con gái và con rể ông U' đặt vấn đề với bà H, ông C thuê lại ao đầm để canh tác. Bà H, ông C đồng ý cho vợ chồng anh M, chị D thuê thời hạn là 5 tháng và có viết giấy thuê mượn rõ ràng. Nhưng thực tế, ông bà không lấy tiền thuê đầm của vợ chồng anh M, chị D. Hết thời hạn thuê ao đầm, khoảng tháng 3 năm 2014, anh M sang nhà nói chuyện về việc vợ chồng ông U', bà S làm ăn được gửi tiền

về nhờ anh M chuộc lại ao đầm đã chuyển nhượng trước đây. Vì tình nghĩa, ông C bà H đồng ý cho anh M thay ông U, bà S chuộc lại ao đầm với giá 180.000.000 đồng. Bà H, ông C đã viết giấy biên nhận và trả lại giấy chuyển nhượng trước đó cho anh M cầm để đưa cho gia đình ông U. Như vậy sau khi anh M thay ông bà U, S chuộc lại ao đầm vào tháng 3/2014 thì diện tích đất ao đầm mà vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông U, bà S do gia đình ông U, bà S quản lý, sử dụng, bà H ông C xác nhận không liên quan gì nữa.

Nay ông U khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313) đề ngày 18/10/2013 là vô hiệu và buộc vợ chồng ông bà phải bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng do 8 năm gia đình ông U không được canh tác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông U, bà H ông C không nhất trí, bởi lẽ: việc mua bán chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, giấy chuyển nhượng do chính tay ông U viết, có người làm chứng, có xác nhận của chính quyền địa phương và vợ chồng ông bà đã thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông U, bà S ngay sau khi ký kết văn bản, văn bản chuyển nhượng đất và nhận tiền đã thực hiện xong, nên không có chuyện các con ông U, bà S là anh Lê Anh T, chị Lê Thị N và chị Lê Thị D không biết. Sau đó chính gia đình ông U, bà S đã chuộc lại ao đầm từ tháng 3/2014 và trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay, bà H ông C không còn liên quan gì đến ao đầm của gia đình ông U ở xóm 4, xã K. Bà H, ông C đề nghị Tòa án huyện K bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu U đối với vợ chồng ông C, bà H.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với nguyên đơn bà Đặng Thị S, anh Lê Anh T, chị Lê Thị D, chị Lê Thị N đã ủy quyền cho ông Lê Hữu U tham gia tố tụng và có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Lê Hồng M đã ủy quyền cho ông Lê Hữu U tham gia tố tụng và có lời khai trình bày với nội D:** anh M xác nhận anh là chồng chị Lê Thị D và là con rể ông U, bà S. Ngày 18/10/2013 tại nhà ông U, bà S, do có nhu cầu cần tiền làm ăn nên ông U, bà S có liên hệ với vợ chồng bà H, ông C nhà ở xóm 3, xã K1 để vay tiền, còn nội dung thỏa thuận như nào thì anh không biết. Anh M xác nhận tại thời điểm ngày 18/10/2013, ông U không có nhà, chỉ có bà S, chị D, bà H, ông C, ông Đình Xuân H1 xóm trước cổng xóm 4, xã K và anh. Ông H1 là người trực tiếp viết giấy với nội dung vợ chồng ông U, bà S chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông C diện tích đất ao đầm tại xóm 4, xã K và một số tài sản trên đất. Sau khi ông H1 viết xong, bà S ký với tư cách là bên chuyển nhượng, bà H ký với tư cách bên nhận chuyển nhượng, anh M, chị D, ông H1 ký với tư cách là người làm chứng. Sau khi viết xong, bà H cầm tờ giấy chuyển nhượng. Cùng ngày 18/10/2013, do có nhu cầu chỗ ở và canh tác nên anh có thuê lại diện tích ao đầm mà ông U chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C. Hai bên có lập văn bản với nội dung anh M thuê lại diện tích đất ao đầm nói trên, thời hạn thuê là 05 tháng, kể từ 18/10/2013 đến 18/3/2014, văn bản này cũng do ông H1 viết hộ. Sau đó bà H lại cầm giấy tờ chuyển nhượng đó sang trả lại cho chị D và đưa ra một tờ giấy mẫu viết sẵn văn nội dung vợ chồng ông U, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C diện tích đất ao đầm tại xóm 4, xã K và một số tài sản trên đất giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, nhưng nội dung cụ thể hơn về các chiều cạnh thửa đất, vị trí đất, dịch vụ hợp tác xã và bảo chị D chuyển cho ông U để ông U viết lại. Anh M là người trực tiếp chuyển tờ giấy mẫu đó vào tỉnh Gia Lai cho ông U. Sau khi ông U viết lại, cùng bà S ký xác nhận và gửi ra cho anh, anh đã chuyển tờ giấy đó cho vợ chồng bà H, ông C. Bà H yêu cầu phải có xác nhận của UBND xã K. Ngày 14/11/2013 anh M, cùng bà H mang tờ giấy chuyển nhượng do ông U viết và gửi ra đến UBND xã. Sau khi UBND xã K xác nhận, bà H cầm Giấy chuyển nhượng đó. Anh M không biết cụ thể trước đó vợ chồng bà H đã thanh toán với vợ chồng ông U như thế nào, chỉ biết sau đó bà H có chuyển cho anh 130.000.000 đồng và nhờ anh chuyển cho ông U, anh có liên lạc với ông U để thông báo về số tiền nói trên, nhưng do ông U chưa về được có nhờ anh giữ hộ số tiền đó trên để khi nào ông U về sẽ lấy sau. Khoảng tháng 3/2014, ông U có gửi về cho anh 50.000.000 đồng, cùng với số tiền 130.000.000 đồng anh đang cầm hộ ông U để gặp vợ chồng bà H chuộc lại đất ao đầm. Ngày 21/3/2014 anh M đã thay mặt gia đình ông U chuộc lại diện tích đất ao đầm tại xóm 4, xã K mà vợ chồng ông U đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H trước đó vẫn bằng giá tiền chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Ngoài ra, bà H còn tính thêm anh 12.000.000 đồng tiền lãi, do chưa có tiền nên anh ký nhận nợ với bà H, anh M cho rằng đây là việc riêng giữa anh và bà H, anh M không yêu cầu Tòa án giải quyết. Anh M xác nhận, anh chỉ là người chuộc hộ ao đầm cho gia đình ông U, sau khi chuộc lại ao đầm do vợ chồng ông U vẫn đang làm ăn trong Tây Nguyên nên vợ chồng anh đứng ra trông coi hộ diện tích đất ao đầm và có canh tác trên diện tích ao đầm đó. Năm 2014, Đoàn khảo sát đo đạc đến thực địa đo vì anh là người trực

tiếp canh tác nên có ký giáp ranh các thửa đất, do đó đã ghi tên anh cùng ông U trong bản đồ. Anh M xác nhận anh không có quyền lợi gì đối với diện tích đất ao đầm này. Quan điểm của anh M về việc ông U khởi kiện vợ chồng bà H, ông C thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã K, huyện K trình bày:** năm 1998 gia đình ông Lê Hữu U được chia đất sản xuất nông nghiệp (ruộng 313) tại xóm 4 diện tích 4.500m<sup>2</sup> đất canh tác trồng cói. Tại thời điểm cân đối khẩu để chia ruộng 313 hộ ông U có 5 khẩu, gồm ông Lê Hữu U, bà Đặng Thị S (vợ ông U) và các con ông U gồm anh Lê Anh T, chị Lê Thị D và chị Lê Thị N. Năm 2002, thực hiện chủ trương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cói sang đất nuôi trồng thủy sản trong đó có gia đình ông Lê Hữu U. Vị trí, diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 vì thuộc diện cấp sót đối với đất canh tác. Sổ mục kê lập năm 1999 ghi diện tích 2.700m<sup>2</sup> đất cói (có hồ sơ kèm theo) thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính lập năm 1999 (tại vùng 2 tại nam xương cá 5 thuộc xóm 4, xã K), diện tích còn lại 2.800m<sup>2</sup> đất theo phương án không có hồ sơ do bị thất lạc trong quá trình bàn giao trước đây.

Đến năm 2015, xã K thực hiện chủ trương đo đạc, lập bản đồ số hoá về đất đai, ông Lê Hồng M là người trực tiếp sản xuất ký giấy xác nhận thực địa, do đó trên bản đồ thể hiện tên ông Lê Hồng M thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.581,4m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng tăng 1.081,4m<sup>2</sup> so với phương án ban đầu (5.581,4 - 4.500 = 1.081,4m<sup>2</sup>). Diện tích đất tăng so với định mức chia ban đầu, UBND xã sẽ có kế hoạch xử lý sau. Sau khi đo đạc bản đồ địa chính xã K, theo quy định xã phải thành lập Hội đồng xét duyệt giấy tờ và tính pháp lý để lập hồ sơ đề nghị cấp đổi, cấp lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, đối với những hộ đủ điều kiện. Song do không có kinh phí để thực hiện nên chưa thực hiện.

Ngày 14/11/2013 UBND xã K có tiếp nhận 01 “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” đề ngày 18/10/2013 giữa vợ chồng ông Lê Hữu U, bà Đặng Thị S và vợ chồng bà Mai Thị H, ông Phan Văn C nội dung vợ chồng ông U, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C diện tích ao đầm là 1,5 mẫu, địa chỉ thửa đất tại xóm 4, xã K, huyện K: Đông giáp kênh cấp 4 xóm 4; Tây giáp đường BM 5; Nam giáp ao đầm ông T3 (xóm 4 - K); Bắc giáp ao đầm ông S1 (xóm 4 - K). Tài sản trên đất gồm có 01 nhà 02 gian và công trình phụ diện tích 20m<sup>2</sup>; 01 nhà chăn nuôi 150m<sup>2</sup>; 01 bể nước 20m<sup>3</sup>, tổng số tiền là 180.000.000 đồng. Sau khi cán bộ tiếp nhận

đơn của công dân, thấy đủ thủ tục và báo cáo, đề xuất đồng chí Phó chủ tịch UBND xã là đồng chí Đinh Công K xem xét và xác nhận với nội dung “ông Lê Hữu U. SN 1954 và bà Đặng Thị S là vợ SN 1966 có hộ khẩu thường trú tại xóm 1, xã K và có tài sản trên đất như nội dung trình bày trên là đúng”. Tuy nhiên, sau đó UBND xã không tiếp nhận bất kỳ đơn nào của công dân về việc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã chuyển nhượng nói trên.

Qua nắm bắt thông tin, UBND xã K được biết vào khoảng tháng 3/2014 anh Lê Hồng M (chồng chị Lê Thị D) là con rể ông U, bà S đã chuộc lại ao đầm mà vợ chồng ông U, bà S đã chuyển nhượng trước đó từ vợ chồng bà H, ông C để canh tác. Về nội dung anh M chuộc lại ao đầm với giá tiền bao nhiêu và tiền của ai thì UBND xã không biết.

Quá trình quản lý hành chính nhà nước của UBND xã và thực hiện các chế độ, chính sách của Nhà nước đối với hộ ông Lê Hồng M, cũng như chỉ đạo sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì ông Lê Hồng M vẫn là người trực tiếp sản xuất, diện tích đất nói trên không có biến động.

Về nội dung tên trên bản đồ địa chính xã K lập năm 2015, thửa đất nêu trên có tên ông Lê Hồng M là sai sót do quá trình đo đạc, lập bản đồ số hoá về đất đai vì ông M là người trực tiếp sản xuất kê khai, xác nhận phiếu đo đạc. Diện tích nêu trên chưa thẩm định pháp lý và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về diễn biến quá trình giải quyết vụ việc tại UBND xã: kể từ sau ngày 14/11/2013 cho đến tháng 7/2019, UBND xã K không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, đơn đề nghị UBND xã giải quyết tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng đất đai ngày 18/10/2013 giữa vợ chồng ông U, bà S và vợ chồng bà H, ông C. Ngày 18/4/2022, khi ông U có đơn đề nghị UBND xã giải quyết việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông U bà S và vợ chồng ông C bà H, UBND xã đã tiến hành làm việc và hòa giải nhiều lần giữa các bên nhưng không thành.

Nay ông Lê Hữu U khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313) đề ngày 18/10/2013 giữa vợ chồng ông Lê Hữu U, bà Đặng Thị S và vợ chồng bà Mai Thị H, ông Phan Văn C vô hiệu và bồi thường thiệt hại, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* **Người làm chứng, ông Đinh Xuân H1 trình bày:** ông H1 xác nhận ông là trướccông xóm 4, xã K từ năm 2000 cho đến nay và không có mối quan hệ họ hàng gì



với vợ chồng ông U, bà S và vợ chồng ông C, bà H. Ngày 18/10/2013 ông U không có nhà, nhưng có điện thoại về cho ông, nhờ ông viết hộ giấy chuyển nhượng đất ao đầm tại xóm 4, xã K của vợ chồng ông U cho vợ chồng bà H, ông C. Sau đó chính bà S vợ ông U đã đến nhà ông hai lần và anh Lê Hồng M con rể ông U đến một lần để nhờ ông đến nhà bà S viết hộ giấy chuyển nhượng và xác nhận với tư cách là người đại diện cho cơ sở thôn xóm và đồng thời với tư cách người làm chứng xác nhận việc chuyển nhượng đất ao đầm giữa hai bên. Ông H1 không biết nội dung trao đổi trước đó của 2 bên như nào ông H1, ông chỉ biết vợ chồng ông U, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C diện tích đất ao đầm, ruộng canh tác (hay còn gọi đất 313). Sau khi viết xong, chị D (con gái ông U) đọc lại văn bản và những người có mặt tại đó cùng ký gồm bà S, bà H, anh M và chị Lê Thị D (con gái ông U) và ông H1. Ngay sau khi viết hộ giấy chuyển nhượng xong, ông H1 còn viết hộ giấy với nội dung vợ chồng bà H, ông C cho vợ chồng anh M, chị D thuê lại diện tích ao đầm nói trên, các bên chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và không bị lừa dối, gượng ép vấn đề gì.

*\* Người làm chứng, anh Nguyễn Văn T1 trình bày:* anh T1 xác nhận anh không có quan hệ họ hàng với vợ chồng bà H, ông C và vợ chồng ông U, bà S. Anh chỉ là hàng xóm của gia đình ông U. Về việc trao đổi chuyển nhượng đất ao đầm ở xóm 4, xã K giữa vợ chồng ông U, bà S và vợ chồng bà H, ông C anh không biết. Sau khi được ông Đinh Xuân H1 gọi sang để làm chứng, lúc đó ông U không có nhà, chỉ có bà S, chị D, anh M và vợ chồng bà H, ông C anh nghĩ đơn giản nên ký xác nhận với tư cách là người làm chứng. Anh T1 xác nhận anh chỉ có liên quan đến diện tích đất thuộc Lũ đoàn 279 (Lũ đoàn Công binh) mà vợ chồng ông U, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông C ngày 19/10/2013.

*\* Người làm chứng, ông Đinh Công K trình bày:* ông K xác nhận không có quan hệ họ hàng với vợ chồng bà H, ông C và vợ chồng ông U, bà S. Thời điểm năm 2013, ông K là Phó Chủ tịch UBND xã K và được giao nhiệm vụ ký chứng thực các văn bản giấy tờ của công dân khi có yêu cầu. Theo quy định, công dân đến nộp văn bản tại bộ phận một cửa, cán bộ chuyên môn là ông Trần Văn V - công chức tư pháp xã tiếp nhận đơn do anh Lê Hồng M nộp, kiểm tra đã trình ông ký xác nhận, ngày 14/11/2013 ông có ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất ao đầm giữa vợ chồng ông U, bà S và vợ chồng bà H, ông C với nội dung xác nhận vợ chồng ông U, bà S có hộ khẩu thường trú tại xóm 1, xã K và có các tài sản trên đất là đúng, ngoài ra không xác nhận thêm nội dung gì. Ông K còn được biết sau khi nhận chuyển nhượng đất từ

vợ chồng ông U, bà S thì vợ chồng bà H, ông C đã cho anh Lê Hồng M là con rể ông U thuê lại chính diện tích ao đầm đó, khoảng 5 tháng sau ông U đã chuộc lại toàn bộ diện tích đất ao đầm và hiện gia đình ông U đang quản lý, vợ chồng bà H, ông C không có ý kiến gì. Về nội dung vụ việc ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn về việc thu thập tài liệu liên quan đến việc giải tố giác tội phạm tại Công an huyện K. Công an huyện K đã cung cấp tài liệu, liên quan đến việc ông Lê Hữu U tố giác bà Mai Thị H, ông Phan Văn C về tội “cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự” và “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và tội “Hủy hoại tài sản”, tài liệu bao gồm:** Quyết định phân công phó thủ trưởng cơ quan điều tra giải quyết nguồn tin về tội phạm; Quyết định phân công điều tra viên; Thông báo tiếp nhận tin báo về tội phạm; Quyết định phân công Kiểm sát viên thực hiện quyền công tố; Phiếu đề xuất; Phiếu chuyển đơn; Đơn khiếu kiện; Giấy chuyển nhượng đất; Đơn xin chuyển nhượng hợp đồng; Đơn xin xác nhận; Giấy chuyển nhượng; Giấy cho thuê ao đầm; Giấy biên nhận; Bản tự kê khai; Bản tường thuật sự việc; Bản tường trình; các Biên bản lấy lời khai ông U, bà S, chị D; Biên bản bàn giao nhà; Biên bản ghi lời khai anh M; Biên bản tạm giữ đồ vật, tài liệu; Giấy chuyển nhượng ao đầm, ruộng canh tác; Giấy chuyển nhượng đất và tài sản trên đất; Đơn xin chuyển nhượng hợp đồng gia hạn thầu khoán; Biên bản tạm giữ đồ vật, tài liệu; Giấy chuyển nhượng đất và tài sản trên đất; Biên bản làm việc; các Biên bản các minh; Biên bản làm việc; Thông báo số 1187; Yêu cầu tra cứu số 238; các biên bản ghi lời khai bà H, ông C; Biên bản ghi lời khai bà Trần Thị T4; Biên bản ghi lời khai ông Trần Văn V; Biên bản ghi lời khai chị Lê Thị Y; Biên bản ghi lời khai chị Vũ Thị P; Biên bản ghi lời khai chị Phạm Thị L; Biên bản ghi lời khai ông Đinh Xuân H1; Biên bản ghi lời khai ông Đinh Công K; Công văn số 465/CQĐT; Biên bản làm việc ngày 24/8/2020; Giấy chuyển nhượng ao đầm. Ruộng canh tác 313; Giấy cho thuê ao đầm; Giấy biên nhận; Bản kết luận điều tra; Quyết định không khởi tố vụ án; Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm; Biên bản làm việc ngày 09/9/2020 và Thông báo ý kiến của Viện kiểm sát số 40.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

1. Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ

luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. bị đơn chấp hành và thực hiện tương đối đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu Ư về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313) đề ngày 18/10/2013 giữa vợ chồng ông Lê Hữu Ư, bà Đặng Thị S và vợ chồng bà Mai Thị H, ông Phan Văn C là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hữu Ư về việc buộc vợ chồng bà Mai Thị H, ông Phan Văn C phải bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng.

- Án phí: ông Lê Hữu Ư là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, đề nghị HĐXX xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Lê Hữu Ư có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” đề ngày 18/10/2013 là vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng diện tích đất tại nông nghiệp tại xóm 4, xã K, huyện K; bị đơn là vợ chồng ông Phan Văn C, bà Mai Thị H trú tại xã K1, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện K thụ lý vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” để giải quyết là đúng thẩm quyền.

Thời điểm ký kết văn bản “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” là ngày 18/10/2013, thời điểm này đang thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 và

Luật Đất đai năm 2003. Nguyên đơn cho rằng Giấy chuyển nhượng đã được hai bên ký kết nhưng bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chưa thực hiện xong. Áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án nhân dân huyện K căn cứ các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự:

Bà Đặng Thị S, anh Lê Anh T, chị Lê Thị D, chị Lê Thị N và anh Lê Hồng M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, đã ủy quyền cho nguyên đơn ông Lê Hữu U tham gia tố tụng. Việc ủy quyền của những người này phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 138 Bộ luật Dân sự. Ông U có mặt tại phiên tòa, đảm bảo quyền tham gia tố tụng của người ủy quyền.

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã K là ông Vũ Trường T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông Phan Văn C và bà Mai Thị H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ông Lê Hữu U yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy viết tay có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” đề ngày 18/10/2013 là vô hiệu **với lý do nguyên đơn chưa nhận được số tiền chuyển nhượng 180.000.000 đồng và việc UBND xã K xác nhận khi ông U không có mặt tại địa phương là vi phạm.**

Quá trình giải quyết, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận: vợ chồng ông U bà S được công nhận quyền sử dụng diện tích đất ao đầm tại xóm 4, xã K, huyện K. Ngày 18/10/2023, ông U, bà S thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông C bà H quyền sử dụng 1,5 mẫu đất ao đầm tại địa chỉ nêu trên có tứ cận: Đông giáp kênh cấp 4 xóm 4; Tây giáp đường BM 5; Nam giáp ao đầm ông T3 (xóm 4 - K); Bắc giáp ao đầm ông S1 (xóm 4 - K) và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà 02 gian và công trình phụ diện tích 20m<sup>2</sup>, 01 nhà chăn nuôi 150m<sup>2</sup>, 01 bể nước 20m<sup>3</sup>, với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng; chữ ký của các bên trong Giấy chuyển nhượng cũng do chính các bên trực tiếp ký. Thỏa thuận của các bên thể hiện tại Giấy chuyển nhượng do ông U viết và chỉ có 01 bản do bà H giữ. Đây là sự kiện đã được hai bên thừa nhận, không cần phải chứng minh. Như vậy,

cần xác định giữa vợ chồng ông C, bà H và ông U, bà S có giao dịch với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao đầm tại xóm 4, xã K, huyện K ngày 18/10/2013 là có thật. Các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm đó đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đối tượng các bên giao dịch chuyển nhượng là quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông U, các thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc và phù hợp với quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được pháp luật bảo vệ.

Lời khai của nguyên đơn, bị đơn và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Lê Hồng M, đồng thời là con rể của ông U đều thừa nhận: sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, cùng ngày, bà H đã cho vợ chồng anh M, chị D là con gái và con rể ông U thuê lại ao đầm để canh tác. Lời khai của các đương sự phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Đinh Xuân H1 là trước công xóm 4, xã K. Như vậy, ông U đã hoàn thành nghĩa vụ giao tài sản của bên chuyển nhượng.

Về nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng: anh M xác nhận không biết hai bên thanh toán cho nhau như nào, chỉ biết gia đình ông U đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà H, ông C và vợ chồng bà H, ông C cho vợ chồng anh thuê lại phần diện tích đất đó. Lời khai của anh M phù hợp với lời khai của vợ chồng bà H, ông C và phù hợp với nội dung do chính ông U tự viết trong Giấy chuyển nhượng là “các bên đã thanh toán 100%”, thì mới có việc bàn giao tài sản. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông U cho rằng tuy viết “các bên đã thanh toán 100%” nhưng thực tế ông U chưa nhận được khoản tiền từ vợ chồng bà H, ông C. Tòa án đã yêu cầu ông U cung cấp chứng cứ chứng minh về việc ông không được nhận tiền từ vợ chồng bà H, ông C, nhưng ông U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng M cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Như vậy, đủ căn cứ xác định bên nhận chuyển nhượng là bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông U, bà S với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng.

Tại Giấy chuyển nhượng ngày 18/10/2013, UBND xã xác nhận: “*ông Lê Hữu U. SN 1954 và bà Đặng Thị S là vợ SN 1966 có hộ khẩu thường trú tại xóm 1, xã K và có tài sản trên đất như nội dung trình bày trên là đúng*”. Lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đều thể hiện: ông Lê Hữu U sinh năm 1954, bà Đặng Thị S sinh năm 1966; ông U và bà S là vợ chồng; khoảng thời gian năm 2013 ông U bà S có hộ khẩu thường trú tại xóm 1, xã K và có quyền sử dụng đất

với 1,5 mẫu đất ao đầm (đất 313) tại xóm 4, xã K, huyện K, có tứ cận: Đông giáp kênh cấp 4 xóm 4; Tây giáp đường BM 5; Nam giáp ao đầm ông T3 (xóm 4 - K); Bắc giáp ao đầm ông S1 (xóm 4 - K) và toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 nhà 02 gian và công trình phụ diện tích 20m<sup>2</sup>, 01 nhà chăn nuôi 150m<sup>2</sup>, 01 bể nước 20m<sup>3</sup>. Như vậy, nội dung UBND xã xác nhận trong Giấy chuyển nhượng ngày 18/10/2013 giữa bà H, ông C, ông U, bà S chỉ là các thông tin có thật của công dân, UBND xã không xác nhận nội dung giao dịch, không xác nhận chữ ký của công dân trong “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)”. Việc xác nhận của UBND xã K trong “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” không làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong Giấy chuyển nhượng, nên không vi phạm quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng M cung cấp: khoảng tháng 3/2014, cùng với việc anh đang giữ hộ ông U số tiền 130.000.000 đồng do bà H thanh toán cho ông U và ông U chuyển về thêm cho anh 50.000.000 đồng để anh thay ông U chuộc lại ao đầm đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H. Lời khai này của anh M phù hợp với lời khai của vợ chồng bà H về việc khoảng tháng 3/2014 gia đình ông U xin chuộc lại ao đầm, vợ chồng bà H đã cho gia đình ông U chuộc lại bằng đúng với giá đã chuyển nhượng, bà H đã trả lại giấy chuyển nhượng cho anh M để anh M đưa cho gia đình ông U và phù hợp với việc ông U dùng chính tờ giấy chuyển nhượng này để khởi kiện vợ chồng bà H. Như vậy, mặc nhiên giấy chuyển nhượng nói trên đã được các bên trong giao dịch tự hủy bỏ, không còn giá trị.

Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu U yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy viết tay có tiêu đề “*Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)*” đề ngày 18/10/2013 là vô hiệu.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng đây là khoản tiền thiệt hại trong thời gian 8 năm nguyên đơn không trực tiếp canh tác được trên diện tích đất ao đầm đã chuyển nhượng cho bị đơn. Bà H, anh M trình bày: sau 5 tháng chuyển nhượng, ông U lại chuyển tiền về nhờ anh M chuộc đất cho ông vẫn với giá 180.000.000 đồng. “*Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)*” đề ngày 18/10/2013 do ông U viết chỉ có 01 bản. Việc ông U dùng chính tờ giấy này để khởi kiện bà H thể hiện lời khai của bà H và anh M về việc bà H đã trả lại giấy chuyển nhượng cho ông U từ tháng 3 năm 2014 là có căn cứ. Diện tích đất ao đầm ông U, bà S đã chuyển nhượng cho bà

H, ông C sau đó ông C, bà H đã cho ông U, bà S chuộc lại diện tích đất ao đầm đó, như vậy diện tích đất ao đầm đó thuộc quyền sử dụng của ông U, bà S kể từ tháng 3/2014. Vợ chồng bà H, ông C, anh M đều xác nhận không có quyền lợi gì đối với diện tích đất ao đầm của ông U bà S nữa. Vợ chồng bà H, ông C, anh M và chính quyền địa phương cũng đều xác nhận: anh M là người trực tiếp sử dụng diện tích đất do vậy, tại bản đồ địa chính năm 2015 mới có tên M + U. Vợ chồng bà H, ông C chưa bao giờ sử dụng, canh tác trên diện tích đất ao đầm đã nhận chuyển nhượng của ông U bà S. Ông U khởi kiện yêu cầu bà H ông C phải bồi thường thiệt hại do không được trực tiếp canh tác sử dụng đất. Tòa án đã yêu cầu ông U cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh bà H là người sử dụng đất từ khi chuyển nhượng, cũng như những thiệt hại đối với vợ chồng ông nhưng ông U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho thiệt hại của mình là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U về việc buộc bà H, ông C phải bồi thường số tiền thiệt hại trong 8 năm ông U không trực tiếp canh tác được trên diện tích đất ao đầm đã chuyển nhượng thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Lê Hữu U'.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 87, Điều 138, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu Ư về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất ao đầm ruộng canh tác (thuộc 313)” đề ngày 18/10/2013 giữa vợ chồng ông Lê Hữu Ư, bà Đặng Thị S và vợ chồng bà Mai Thị H, ông Phan Văn C là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hữu Ư về việc buộc vợ chồng bà Mai Thị H, ông Phan Văn C phải bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000 đồng.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Hữu Ư.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26 tháng 4 năm 2024); các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

*Trước công hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được THADS, người phải THADS 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 THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.*

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Ninh Bình.
- VKSND huyện K.
- VKSND tỉnh Ninh Bình.
- Chi cục THA dân sự huyện K
- Đương sự.
- UBND xã K
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)  
Trần Thị Khanh**