HTOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẢO THẮNG** **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:06/2020/DS-ST
Ngày 29/7/2020
Về việc "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 BẢO THẮNG - TỈNH LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Liên.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Xuân Cương.
2. Bà Lý Thị Dín.

Thư ký phiên toà: Ông Ngô Hoàng Tùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo T, tỉnh Lào Cai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo T, tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị N - Sinh năm: 1950 và ông Trương Công Đ - Sinh năm: 1947; Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Công Đ là bà Trần Thị N; Cùng địa chỉ: Ngõ C, phường N, quận L, thành phố Hà Nội - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M - Sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M là anh Nguyễn Văn C - Sinh năm: 1984; Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

3. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn C - Sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T là anh Nguyễn Văn C.

Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Anh Chu Đức H - Sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, Lào Cai - Có mặt;

- Chị Nguyễn Thị Kim T - Sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, Lào Cai - Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Anh Đỗ Văn L - Sinh năm: 1964 và chị Nguyễn Thị M - Sinh năm: 1968; Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Văn L là chị Nguyễn Thị M; Cùng địa chỉ: Thôn G, xã X, huyện B, Lào Cai - Có mặt;

4. Những người làm chứng:

- Ông Hoàng Văn T.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Toản.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn S.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Bà Trần Thị T.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Bà Trần Thị Khanh.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Ông Đỗ Xuân Tứ.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Niên.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Có mặt.

- Bà Trần Thị Thắm.

Địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện B, tỉnh Lào Cai - Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 31/12/2019 và các bản tự khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bầy:

Gia đình nguyên đơn sinh sống tại thôn G, xã Q, huyện Bảo T từ năm 1986 đến năm 2011 thì chuyển khẩu về Hà Nội. Năm 1997, bà M chuyển nhượng đất cho bà N hai lần trên cùng một thửa, tháng 8/1997 bà M làm giấy chuyển nhượng diện tích đất chéo giáp đất nhà bà N tại thôn G, xã Q. Anh Nguyễn Văn C là con trai thứ hai của bà M viết tay giấy chuyển nhượng nội dung giấy có ghi ngày 01/8/1997: *"...nhượng cho bác Đ diện tích 86m^2 đất vườn tạp, phía Nam giáp nhà ở, phía tây giáp quốc lộ 4E, phía Bắc giáp bác Đ ..."* . Mặc dù ghi giấy chuyển nhượng đất nhưng nhà bà M không lấy tiền vì đất hủm sâu, mục đích chuyển nhượng để đất của hai gia đình vuông vắn với nhau. Sau đó anh Nguyễn Văn T là con cả của bà M viết tay giấy chuyển nhượng ghi ngày 01/12/1997 chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại, trong giấy ghi *"tôi có mảnh đất phía Nam giáp ông T, phía tây giáp quốc lộ 4E, phía Bắc giáp nhà bác Đ, phía Đông giáp ruộng hợp tác, do không có điều kiện canh tác nên chuyển nhượng cho bác Đ"*. Hai giấy viết tay nêu trên đều không ghi thửa đất, giấy viết tay lần 2 không ghi diện tích, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, hai bên không đo đạc, chỉ ghi chung chung như vậy. Giá chuyển nhượng lần hai là

150.000 đồng và bà N đã trả đủ tiền cho gia đình bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà N sử dụng ổn định và trồng cây hoa mầu nhưng từ đó đến nay hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Năm 2011 gia đình bà N chuyển khẩu về L, Hà Nội sinh sống và chuyển nhượng T bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mình cho gia đình chị Nguyễn Thị Kim T. Năm 2011, bà mới biết diện tích đã nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà M đó là thửa 34 tờ bản đồ số 33, bà đã nhiều lần yêu cầu bà M giao giấy tờ để bà làm thủ tục sang tên nhưng bà M không đưa. Cuối tháng 10/2019 thì bà phát hiện gia đình chị T, anh Hạnh đổ gạch để xây nhà trên diện tích đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà M. Bà N đã trao đổi nhưng các bên không thống nhất được, đến nay đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 và ngày 01/12/1997 đối với thửa 34 tờ bản đồ 33 mang tên anh Nguyễn Văn C, bà M xác định vị trí trên thực địa và cho rằng đã chuyển nhượng vị trí đó cho bà năm 1997 thì bà không nhất trí, bà N không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 03/01/2020 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M tại phiên tòa là anh Nguyễn Văn C trình bầy:

Năm 1997 bà M có trao đổi với bà Trần Thị N và ông Trương Công Đ là hàng xóm gần nhà về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình gần diện tích đất ở, tại thôn G, xã Q chi gia đình bà N. Vị trí đất sườn dốc, hủm sâu chỉ trồng cây hoa mầu, anh Nguyễn Văn T là con trai bà viết giấy ghi ngày 01/12/1997, hai bên không đo đạc diện tích, không biết thửa đất nào, vị trí đất đó có nguồn gốc của ông Trần Đình T cho gia đình bà để sử dụng, giá chuyển nhượng là 150.000 đồng và bà N đã trả tiền. Bà M xác nhận, giấy viết tay ghi ngày 01/12/1997 là giấy gốc đầu tiên được viết vào năm 1997. Đối với giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 thì là giấy viết lại vào khoảng năm 2015, bà nghe anh Nguyễn Văn C nói lại là bà N gặp anh C trình bầy lý do là bị mất giấy ban đầu về việc chuyển nhượng đất nên bảo anh C viết lại. Do tin tưởng nên anh C viết lại giấy và đưa cho bà M ký tên "M", anh C tự mình ký tên "T - Nguyễn Văn T" mà không được sự đồng ý của anh T, việc viết lại giấy tờ thì không có ai làm chứng, do viết lại nên hai giấy có nội dung ghi vị trí đất giống nhau. Năm 1997 anh C mới 13 tuổi, không thể viết được giấy tờ như vậy. Khi xem xét thẩm định thì xác định diện tích theo vị trí mà bà M chỉ trên thực địa là 316,4m^2, diện tích đất này phần lớn Tộc thửa 43 tờ bản đồ 33 mang tên chị Nguyễn Thị M thì bà nhất trí và không tranh chấp gì.

Trước thời điểm năm 1997 gia đình bà M có nhận chuyển nhượng một quán nhỏ giáp mặt đường quốc lộ 4E cũ, khi còn sống thì ông T dùng để ở và cắt tóc cho khách và gia đình vẫn sử dụng sau thời điểm năm 1997. Trong giấy chuyển nhượng

cho bà N cũng ghi là chuyển nhượng đất vườn tạp giáp nhà ở, vị trí sườn dốc, không vuông vắn, đất hủm sâu giáp đất nhà bà N, không ghi chuyển nhượng đất ở, vị trí đó có một số cây mít, hiện nay vẫn còn. Hai bên làm giấy tờ (viết tay) về việc chuyển nhượng, không có người làm chứng và không làm thủ tục sang tên theo quy định, không ghi số thửa, diện tích, bà cũng không biết diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình T từ năm 1995. Đối với thửa đất 34, tờ bản đồ 33, mục đích là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T năm 1995, sau đó tặng cho anh Nguyễn Văn C. Năm 2019 anh C chuyển nhượng cho chị T, anh Hạnh và đến nay hai bên không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc bà N đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/1997 và ngày 01/8/1997 giữa hai gia đình đối với thửa 34 tờ bản đồ 33 thì bà M không nhất trí, bà cũng không nhất trí vị trí đất bà N đã xác định trên thực địa. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hai giấy viết tay nêu trên. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do bà N không thiện chí hòa giải.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C trình bầy:

Anh là người đại diện theo ủy quyền của mẹ anh là bà Nguyễn Thị M, T bộ ý kiến của bà M cũng là ý kiến của anh trình bầy tại phiên tòa.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T trình bầy:

Anh là con trai cả của bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T, năm 1997 thì anh có ký giấy chuyển nhượng đất cùng mẹ để chuyển nhượng phần diện tích đất vườn tạp cho bà N, ông Đ. Vị trí đất đúng như bà M đã xác định tại thực địa. Anh cũng xác định gia đình anh chỉ chuyển nhượng đất cho bà N một lần, đối với giấy chuyển nhượng lần 2 do anh C viết và ký tên "Nguyễn Văn T" thì anh không hề biết, sau này anh nghe anh C và nói lại sự việc. Anh không nhất trí với yêu cầu của bà N, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và gia đình bà N theo hai giấy viết tay nêu trên, anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Đối với việc anh Nguyễn Văn C đã chuyển nhượng thửa đất số 34 tờ bản đồ 33 cho gia đình chị Nguyễn Thị Kim T và anh Chu Đức H thì nhất trí và không có ý kiến gì. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T cũng có ý kiến như anh T đã trình bầy và không bổ sung gì thêm.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của anh Chu Đ H là chị Nguyễn Thị Kim T trình bầy:

Tháng 9/2019 thì gia đình chị nhận chuyển nhượng đất tại thửa 34 tờ bản đồ 33 của anh Nguyễn Văn C, diện tích 266,3m^2 , nguồn gốc đất là của ông Nguyễn

Văn T (bố đẻ anh C) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995, sau đó làm thủ tục tặng cho anh C. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình chị đã sang tên và xây dựng nhà ở ổn định. Khi xem xét thẩm định thì chị mới biết chỉ có một phần nhà xây trên diện tích của thửa 34 tờ bản đồ số 33, phần còn lại ở các thửa đất khác. Tuy nhiên gia đình chị và anh C không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước đó vợ chồng chị nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà N, hai bên cũng thống nhất hiện trạng sử dụng đất trên thực tế và không tranh chấp gì vì đất của gia đình bà N giáp thửa đất của gia đình bà M. Tuy nhiên hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà N mà không có giấy tờ thỏa Tận về ranh giới, hiện trạng sử dụng đất khi chuyển nhượng. Do đó khi bà N tranh chấp với gia đình bà M thì cho rằng một phần vị trí đất gia đình chị đang sử dụng hiện nay thuộc thửa 34 tờ bản đồ 33 đã được bà M chuyển nhượng cho gia đình bà N trước đó thì chị không nhất trí. Đến nay chị và gia đình bà N, anh C không tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau nên không yêu cầu giải quyết. Việc tranh chấp giữa bà N và bà M như thế nào thì chị không biết và không liên quan nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Văn L là chị Nguyễn Thị M trình bầy:

Năm 2009 thì gia đình chị nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Đình T và bà Trần Thị O, trong đó có thửa 43 tờ bản đồ 33 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình T năm 1995. Gia đình chị làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi Tòa án xem xét thẩm định thì bà M và bà N đều xác định vị trí đất chuyển nhượng cho nhau trên thực địa Tộc thửa số 43, tờ bản đồ 33 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị M thì chị không nhất trí đề nghị Tòa án bảo vệ quyền L của gia đình chị theo quy định. Gia đình chị nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đến nay không tranh chấp gì với gia đình ông Trần Đình T, không tranh chấp với gia đình bà Nguyễn Thị M và bà Trần Thị N nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà N và gia đình bà M thì chị không biết, không liên quan nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T là người làm chứng trong vụ án trình bầy:

Ông sinh sống tại thôn G, xã Q, huyện Bảo T, tỉnh Lào Cai từ năm 1976 đến nay, hiện là Trưởng thôn G, xã Q.Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà M và gia đình bà N thì ông không được chứng kiến. Khoảng tháng 10/2019 bà N có đến gặp ông trình bầy sự việc liên quan đến vấn đề nhận chuyển nhượng đất với gia đình bà M. Sau đó ban đại diện thôn G có hòa giải nhưng không thành. Khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì ông cũng có mặt trực tiếp tham gia và

xác định vị trí đất bà M xác định trên thực địa là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất trước đó của hai gia đình, diện tích cụ thể thì ông không biết và cũng không biết Tộc thửa đất nào. Vị trí đất này có nguồn gốc của gia đình ông T, sau đó chuyển nhượng cho gia đình chị M, anh L như thế nào thì ông không biết. Bà M chuyển nhượng vị trí đó cho bà N để sử dụng cho vuông với phần diện tích đất của gia đình bà N là đúng với thực tế sử dụng đất của hai gia đình. Đây là vị trí đất hủm sâu, taluy dốc, không có mặt bằng và khó canh tác nên chuyển nhượng với giá 150.000 đồng là phù hợp, vị trí quán của nhà bà M là đất mặt đường có giá trị thời điểm năm 1997 khoảng 400.000 đồng-500.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn S là người làm chứng trong vụ án trình bầy:

Ông sinh sống tại thôn G, xã Q từ năm 1976 đến nay. Trước đó ông có sử dụng quán mà sau này gia đình bà M sử dụng nên ông biết việc ông Nguyễn Văn T sử dụng quán để ở và cắt tóc. Ông không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình, không biết số thửa cụ thể nhưng ông biết vị trí đất bà M chuyển nhượng cho gia đình bà N là diện tích đất phía sau quán của gia đình bà M, vị trí sườn dốc lớn, xuống hủm sâu, giáp ruộng hợp tác, giáp đất bà N và đất của ông T. Vị trí đất bà M xác định đã chuyển nhượng cho gia đình bà N là khu vực giáp ruộng hiện nay, có mấy cây mít đã trồng rất lâu năm và hiện nay vẫn còn. Vị trí đó là phù hợp với giá 150.000 đồng, còn vị trí quán nằm trên mặt đường quốc quốc lộ 4E cũ thì giá trị khoảng 400.000 đồng đến 500.000 đồng. Vị trí đất này có nguồn gốc của ông Trần Đình T, việc sử dụng đúng như ông T là trưởng thôn đã trình bầy. Vị trí gia đình anh Hạnh, chị T xây nhà hiện nay không phải vị trí đất bà M chuyển nhượng cho gia đình bà N. Đây là vị trí quán của gia đình ông trước đó nên ông biết, gia đình bà M vẫn sử dụng quán cắt tóc nhiều năm sau đó cho đến khi chuyển nhượng cho gia đình chị T.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Toản là người làm chứng trong vụ án trình bầy:

Ông sinh sống tại thôn G, xã Q từ năm 1974 đến nay, việc hai gia đình chuyển nhượng đất thì ông không được chứng kiến, không biết cụ thể diện tích, chỉ biết sơ lược vị trí đất chuyển nhượng nhưng không biết Tộc thửa nào và của ai. Về nguồn gốc đất của gia đình bà M, việc gia đình bà M sử dụng quán và chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích đất vườn phía sau quán giáp ruộng hợp tác cho gia đình bà N thì ông cũng có ý kiến như ông T, ông S đã trình bầy tại phiên tòa.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị Trần Thị T là người làm chứng trong vụ án trình bầy:

Khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì chị có trực tiếp chứng kiến, vị trí đất mà bà M xác định trên thực địa là chuyển nhượng cho gia đình bà N thì có trước đó gia đình chị có sử dụng một thời gian, sau đó cho gia đình bà M sử dụng, việc gia đình bà M chuyển nhượng cho gia đình bà N như thế nào thì chị không biết. Khoảng năm 2019, bà Trần Thị N có pho to giấy chuyển nhượng đất với gia đình bà M và bảo chị ký, chị có nghe nói bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà Nguyễn Thị M, tuy nhiên chị xác nhận là không biết cụ thể nội dung, không biết diện tích, không chứng kiến sự việc.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đối với những người làm chứng được bà N nhờ ký tên vào bản pho to giấy viết tay liên quan đến việc chuyển nhượng đất với gia đình bà M đều trình bầy:

Khoảng năm 2019 bà Trần Thị N có đưa bản pho to giấy viết tay liên quan đến việc chuyển nhượng đất với gia đình bà M và đề nghị họ ký tên. Tuy nhiên những người làm chứng đều xác nhận là họ chỉ nghe nói lại việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà N và gia đình bà M vì họ không trực tiếp chứng kiến, không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình. Nội dung cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào, chuyển nhượng vị trí nào, diện tích bao nhiêu và giá trị chuyển nhượng thì họ đều không biết.

Tòa án đã lập biên bản công khai tài liệu, chứng cứ theo quy định nhưng không hòa giải được việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu vì các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo T phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định. Nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành tốt các định của pháp luật của khi tham gia tố tụng;

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và phần trình bầy của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy: Các đương sự không thống nhất được vị trí, diện tích đất chuyển nhượng, không thỏa Tận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp. Đối với cả hai giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất ghi ngày 01/8/1997 và ngày 01/12/1997 đều không ghi số thửa, diện tích cụ thể của thửa đất, vị trí, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, không ghi giá trị chuyển nhượng và không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bị đơn xác định vị trí đất chuyển nhượng nhưng không Tộc quyền sử dụng của mình là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành đối chất giữa các đương sự, T thập tài liệu chứng cứ về nguồn gốc các thửa đất, lấy lời khai của những người làm chứng đều không có căn cứ chứng minh việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa 34 tờ bản đồ 33 mang tên anh Nguyễn Văn C. Do đó nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với T bộ diện tích tại thửa 34 tờ bản đồ 33 theo hai giấy viết tay nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy cần tuyên vô hiệu đối với giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 và ngày 01/12/1997 là đúng quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ Điều 133, 137, 139, 691,707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 132, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N và ông Trương Công Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34 tờ bản đồ số 33 mang tên anh Nguyễn Văn C ; Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay

ghi ngày 01/8/1997 và giấy viết tay ghi ngày 01/12/1997 giữa bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị N và ông Trương Công Đ.

Về chi phí tố tụng: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết, đề nghị tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn đảm bảo điều kiện theo quy định, là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về hình thức và điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất ghi ngày 01/8/1997 và ngày 01/12/1997 đều không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, không ghi quyền và nghĩa vụ của các bên, không ghi diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, tình trạng đất, thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng, thời hạn sử dụng còn lại của bên nhận chuyển nhượng. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị M còn chuyển nhượng vị trí đất không thuộc quyền sử dụng của mình mà thuộc thửa 43 tờ bản đồ 33 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Trần Đình T năm 1995. Đối với giấy chuyển nhượng đất ngày 01/8/1997 thì anh Nguyễn Văn C tự viết và tự ký tên *"T, Nguyễn Văn T"* mà không được sự đồng ý của anh T. Như vậy hai giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất nêu trên đã vi phạm quy định về hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 133, 137 và Điều 139 Bộ luật dân sự 1995.

[3] Về nội dung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn đều xác định đã nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà Nguyễn Thị M hai lần, lần một theo giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997, lần 2 theo giấy viết tay ghi ngày 01/12/1997. Bị đơn xác định chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn một lần theo giấy viết tay ghi ngày 01/12/1997 và đối với giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 là do bà N trình bầy bị mất giấy và đề nghị anh Nguyễn Văn C viết lại vào năm 2015. Tòa án đã trưng cầu giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Lào Cai, tại Kết luận giám định số 13/GĐTL ngày 25/3/2020 xác định *"Không đủ cơ sở kết luận chữ viết trên các tài liệu cần giám định có được viết cùng thời điểm hay không, loại giấy, mực viết trên các tài liệu có cùng thời điểm năm 1997 hay không..."*. Do đó không có căn cứ để xác định giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 được viết sau thời điểm năm 1997.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa, bà N xác định nhận chuyển nhượng hai vị trí đất của bà M ở cùng một thửa đất, cụ thể: vị trí số 1 theo giấy viết tay ngày 01/8/1997 có diện tích

157,7m^2 , trong đó chỉ có 20,3m^2 thuộc thửa 34 tờ bản đồ 33, mục đích là đất ở mang tên anh Nguyễn Văn C, còn lại đều thuộc thửa 43 tờ bản đồ 33 mang tên chị Nguyễn Thị M; vị trí số 2 có diện tích 188,3m^2 đều thuộc thửa 43 tờ bản đồ 33 (nguồn gốc thửa đất 43 tờ bản đồ 33, mục đích là đất hàng năm khác, là của ông Trần Đình T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 246/QĐ.UB ngày 15/8/1995 của UBND huyện Bảo T), sau đó sang tên cho gia đình chị Nguyễn Thị M. Cả hai vị trí bà N xác định chỉ có 20,3m^2 đất ở thuộc thửa 34 tờ bản đồ 33 nhưng trong hai giấy viết tay, chỉ có giấy ghi ngày 01/8/1997 có ghi chuyển nhượng 86m^2 đất vườn tạp không ghi thuộc thửa đất nào, ngoài ra không có nội dung nào ghi chuyển nhượng đất ở thuộc thửa 34 tờ bản đồ 33 (Thửa 34 được UBND huyện Bảo T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T là chồng bà Nguyễn Thị M ngày 15/8/1995).

Bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc nhận chuyển nhượng đối với thửa 34 tờ bản đồ 33 mang tên anh Nguyễn Văn C. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N xác định khi chuyển nhượng thì không biết số thửa, không biết diện tích, không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, chỉ biết gia đình bà M đang sử dụng không tranh chấp nên hai bên làm giấy viết tay chuyển nhượng đất cho nhau, sau này bà mới biết vị trí đất bà nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn C là con trai bà M, số thửa 34 tờ bản đồ 33 nên bà yêu cầu bà M phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà theo hai giấy viết tay nêu trên. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị N về việc đề nghị giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 34 tờ bản đồ 33 mang tên anh Nguyễn Văn C.

Đối với vị trí đất bà M xác định chuyển nhượng cho gia đình bà N năm 1997, khi đo đạc tại thực địa theo vị trí bà M xác định: có diện tích 316,4m^2 (là đất hàng năm khác) trong đó có: 292,8m^2 thuộc thửa 43 tờ bản đồ 33 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị M, nguồn gốc thửa 43 tờ bản đồ 33 cũng là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình T năm 1995; Còn lại 23,6m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, vị trí taluy dốc, hủm sâu. Đến nay gia đình bà M cũng thừa nhận vị trí đất này có nguồn gốc của ông Trần Đình T, sau đó ông T cho gia đình bà sử dụng, tuy nhiên hai bên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì, bà M không cung cấp được tài liệu nào chứng minh quyền sử dụng đất tại vị trí này. Sau đó ông T đã chuyển nhượng thửa đất 43 tờ bản đồ 33 cho gia đình chị Nguyễn Thị M. Bà M cũng không tranh chấp gì với gia đình ông T và chị M. Như vậy bà M đã chuyển nhượng vị trí đất không thuộc quyền sử dụng của mình cho gia đình bà N là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập toàn bộ tài liệu chứng cứ liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995 đối với hộ ông Trần Đình T, hộ ông Nguyễn Văn T và các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa các bên, có đủ căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất của các hộ gia đình tại thửa 34, thửa 43 cùng tờ bản đồ 33 là hợp pháp. Tài liệu, chứng cứ cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng trong vụ án.

Tòa án cũng tiến hành đối chất giữa các đương sự trong vụ án, lấy lời khai của nhiều người làm chứng, không phải là người thân thích của các đương sự trong vụ án, họ là những người sinh sống tại địa phương trước thời điểm chuyển nhượng đất cho đến nay. Họ cũng trực tiếp chứng kiến khi Tòa án xem xét thẩm định và chứng kiến các đương sự xác định vị trí đất chuyển nhượng trên thực địa, những người làm chứng đều xác nhận: họ không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình, không biết cụ thể nội dung, không biết số thửa, diện tích mà hai bên chuyển nhượng cho nhau. Nhiều người làm chứng xác định: đối với hai vị trí đất bà N xác định trên thực địa là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất trước đó của hai gia đình, không phải vị trí đất bà N nhận chuyển nhượng của gia đình bà M. Đối với vị trí bà M xác định chuyển nhượng cho bà N thì phù hợp với hiện trạng sử dụng đất trước đó của các hộ gia đình và phù hợp với giá chuyển nhượng 150.000 đồng tại thời điểm năm 1997, tuy nhiên các vị trí đất nêu trên phần lớn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Đình T từ năm 1995, vì vậy việc hai gia đình làm thủ tục chuyển nhượng như thế nào thì những người làm chứng không được biết.Đối với vị trí đất ở của gia đình bà M tại thửa 34 tờ bản đồ 33 thì giá trị tại thời điểm năm 1997 phải từ 400.000 đến 500.000 đồng mới phù hợp. Đối với những người làm chứng khác như bà Trần Thị T, Trần Thị Th, Nguyễn Thị N, ông Đỗ Xuân T đều xác định: Họ không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa hai gia đình, không biết số thửa, diện tích, không biết nội dung cụ thể, khoảng năm 2019 thì bà Trần Thị N đưa bản pho to giấy viết tay có nội dung về việc nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà M và bảo họ ký tên. Bà Trần Thị N cũng thừa nhận nội dung này là đúng.

[4] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án đã lập biên bản với các đương sự về việc giải thích hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định, tuy nhiên các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu do các bên không thỏa thuận được với nhau, bà N yêu cầu bà M được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa 34 tờ bản đồ 33, bà không đồng ý nhận tiền bồi thường.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy viết tay về việc chuyển nhượng hoa mầu, đất canh tác ghi ngày 01/8/1997 và ngày 01/12/1997 đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 33, mục đích đất ở có nguồn gốc của hộ ông Nguyễn Văn T, hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn C là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn xác định vị trí đất chuyển nhượng nhưng thửa đất cũng không thuộc quyền sử dụng của mình là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy cần tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 và giấy viết tay ghi ngày 01/12/1997 giữa bà Trần Thị N, ông Trương Công Đ và bà Nguyễn Thị M là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn nhất trí chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xác nhận bị đơn đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn

trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định; Xác nhận nguyên đơn đã nhận đủ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng theo biên bản giao trả tiền tại Tòa án ngày 29/7/2020.

Về án phí: Nguyên đơn là bà Trần Thị N và ông Trương Công Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 131, 133, 136, 137, 139, 146, 691,707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 132, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N và ông Trương Công Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 và ghi ngày 01/12/1997 đối với thửa đất số 34 tờ bản đồ số 33 mang tên anh Nguyễn Văn C (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H06511 do UBND huyện Bảo T, tỉnh Lào Cai cấp ngày 28/4/2009); Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ghi ngày 01/8/1997 và giấy viết tay ghi ngày 01/12/1997 giữa bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị N và ông Trương Công Đ.

2. Về án phí: Bà Trần Thị N, ông Trương Công Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Trần Thị N đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009798 ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo T, tỉnh Lào Cai; Bà N và ông Đ đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt các đương sự; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lời nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kim T vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án theo quy định.

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 thoả Tận 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai;
- VKSND huyện Bảo T (2);
- THADS huyện Bảo T;
- UBND xã Q;
- Đương sự (06);
- Lưu hồ sơ, văn phòng, TQĐ.

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

Nguyễn Thị Hoàng Liên