

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ C L
TỈNH NGH A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 32 /2020/DS - ST

Ngày: 27/11/2020

V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CỬA LÒ – TỈNH NGHỆ AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thế L – Thẩm phán

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đậu Văn T

2. Bà Nguyễn Thị T

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thúy L – Thư ký Tòa án nhân dân TXCL, tỉnh NA.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TXCL, tỉnh NA tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Thị V A – Kiểm sát viên.

Ngày 27 /11/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân TXCL, tỉnh NA xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 14/2020/TLST-DS ngày 9 tháng 6 năm 2020, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 1958

Nơi cư trú: Khối H Gi 1, phường Ngh H, TXCL, tỉnh NA.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951

Nơi cư trú: Khối H Gi 1, phường Ngh H, TXCL, tỉnh NA.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1940

Trú tại: Số nhà 53, đường B L, khối 9, phường Tr Th, TP V, NA.

- Ông Trần Anh Đ, sinh năm 1948

Trú tại: Số nhà 18, ngõ 2, đường B L, khối 9, phường Tr Th, TP V, NA.

Tất cả đương sự đều có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07 có diện tích 486m², tại khối H Gi 1, phường Ngh H, TXCL, NA do bản thân ông đang sử dụng. Thửa đất trên ông đang sử dụng từ năm 1987 do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L. Tại thời điểm chuyển nhượng hai gia đình đồng ý việc chuyển nhượng và đã viết giấy tờ chuyển nhượng cho nhau. Do ông thường xuyên đi làm ăn xa nên chưa có điều kiện làm nhà ở trên thửa đất chuyển nhượng trên, nhưng từ lúc nhận chuyển nhượng đến thời điểm gia đình được UBND phường Ngh H thông báo làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của UBND TXCL, thì bà Nguyễn Thị L không hợp tác và có đơn kiến nghị gửi UBND phường Ngh H và UBND TXCL tranh chấp quyền sử dụng thửa đất trên. Sau khi nhận đơn của bà L, ông được UBND phường mời hòa giải và đã UBND TXCL trả lời cho bà L.

Năm 2004 ông và gia đình anh T- Hương có xảy ra tranh chấp đã được tòa án giải quyết, trong quá trình giải quyết đó bà L cũng không có ý kiến gì.

Thửa đất ông nhận chuyển nhượng của bà L đã trên 30 năm, trong thời gian đó bà L không có ý kiến gì về giao dịch dân sự ông đã hoàn thành trả tiền cho bà L đầy đủ. Vậy ông làm đơn đề nghị tòa án nhân dân TXCL công nhận giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987 giữa ông Nguyễn Hữu S và bà Nguyễn Thị L.

Tại bản tự khai đề ngày 23/6/2020, ý kiến của người đại diện và các lần hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, bị đơn và đại diện ủy quyền trình bày:

Năm 1987 do mối quan hệ quen biết với ông Nguyễn Hữu S. Bà L có làm đơn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu S thửa đất để làm nhà ở và ông S cũng viết giấy chuyển nhượng nhưng thời kỳ đó UBND xã Ngh H, huyện Nghi Lộc, NA không cho phép chuyển nhượng vì lý do trái với điều 1, khoản 2 phần III quyết định 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ, nên việc chuyển nhượng không thành. Không hiểu vì lý do gì ông S lại viết đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà L khẳng định giữa bà L và ông S không có tranh chấp quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái với quy định pháp luật đề nghị tòa án tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Khi làm giấy chuyển nhượng bà chưa nhận tiền từ ông S và trong giấy chuyển nhượng đều do ông S viết có dòng chữ “ **Anh Nguyễn Hữu S đã hoàn lại số tiền 10.000(mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L. Ngh H ngày 10/12/1988, người nhận tiền L**”. Đó không phải chữ ký và chữ viết của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, BLDS 2015, Luật đất đai 2013. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 07 tại khối H Gi 1, phường Ngh H, TXCL, tỉnh NA, giữa ông Nguyễn Hữu S với bà Nguyễn Thị L. Việc tranh chấp này đã được UBND phường Ngh H hòa giải nhưng không thành. Do đó, Tòa án nhân dân TXCL thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa đại diện của bị đơn yêu cầu thay đổi thẩm phán chủ tọa phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến trình bày của đại diện bị đơn về việc yêu cầu thay đổi thẩm phán, Hội đồng xét xử vào nghị án và không chấp nhận yêu cầu của đại diện bị đơn (Khoản 2 Điều 56 BLTTDS)

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 12/10/1987 do có quan hệ quen biết nhau, cũng như hoàn cảnh gia đình bà Nguyễn Thị L đã tự nguyện nhượng một phần diện tích đất vườn cho ông Nguyễn Hữu S làm nhà ở. Ông Nguyễn Hữu S có nghĩa vụ T toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền 40.000đ (Bốn mươi ngàn đồng) là tiền công san ủi đất (12.000đ) và tiền cây (28.000đ) do bà L trồng, đợt một ông S đã giao trước cho bà L số tiền 30.000đ. Giấy nhượng vườn để làm nhà ở nêu trên do bà Nguyễn Thị L viết ký tên và giao cho ông S. Ngày 10/02/1988 ông Nguyễn Hữu S giao số tiền 10.000đ còn thiếu cho bà L và hai bên có ký giao nhận đầy đủ, sau khi ông S đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền, bà L cũng đã giao đất cho ông S cụ thể đất có chiều rộng 24m và chiều dài 30,5m. Theo bản đồ đo đạc

năm 1996 mảnh đất trên có số thửa 78, tờ bản đồ số 11, diện tích 523m² và tại sổ mục kê ở trang 42, thửa đất trên mang tên ông Nguyễn Hữu S. Theo bản đồ đo đạc năm 2006 thửa đất trên thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 7 có diện tích 486 m² và tại trang 38 sổ mục kê năm 2006 thửa đất trên mang tên ông Nguyễn Hữu S. Như vậy từ khi ông Nguyễn Hữu S và bà Nguyễn Thị L có thỏa T nhượng vườn làm nhà ở (ngày 12/10/1987) cho đến nay người sử dụng thửa đất trên là ông Nguyễn Hữu S và trong thời gian sử dụng đất ông S đã thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ. Trong thời gian dài ông S sử dụng thửa đất trên bà L không có ý kiến gì và cũng không có tranh chấp với ông S về việc nhượng đất mặc dù thửa đất trên gần nhà ở bà L và cũng từ khi giao đất cho ông S đến nay bà L không kê khai và không đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan quản lý nhà nước. Việc bà L, ông S có giao kết hợp đồng nhượng vườn làm nhà ở có lập thành văn bản và không có xác nhận của chính quyền. Song ông Nguyễn Hữu S đã thực hiện xong việc giao tiền và bà Nguyễn Thị L đã giao đất cho ông S đầy đủ. Tại hồ sơ lưu của ủy ban nhân dân phường Ngh H đã cung cấp cho tòa án văn bản xét nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu S, để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Do vậy có căn cứ để chấp nhận hợp đồng nhượng vườn làm nhà ở giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hữu S (Nghị quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004).

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L và những người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 1987 bà L có nhượng đất vườn cho ông Nguyễn Hữu S trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và bà là người trực tiếp viết giấy nhượng trên, khi lên làm việc với chính quyền không được sự đồng ý về việc nhượng vườn nêu trên nên bà đã dừng việc nhượng vườn cho ông S và bà L cho rằng bà chưa nhận đồng tiền nào từ ông S. Do vậy bà không chấp nhận yêu cầu của ông S. Việc bà L cho rằng bà chưa nhận tiền của ông S là không có căn cứ vì tại giấy viết tay đề ngày 12/10/1987 là do bà tự viết và ký xác nhận, trong đó bà thừa nhận bà chuyển nhượng vườn cho ông S và đã nhận lần đầu số tiền 30.000đ trên số tiền thỏa T đền bù cây cối (28.000đ) và tiền san ủi đất (12.000đ). Ngày 10/02/1988 ông S đã giao cho bà số tiền còn thiếu 10.000đ nhưng bà không thừa nhận đó là chữ viết và chữ ký của bà và bà đã đơn yêu cầu giám định đề ngày 14/8/2020, ngày 7/9/2020 tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định và bà L đã từ chối không nộp chi phí giám định và cũng không yêu cầu giám định. Do vậy có căn cứ khẳng định rằng bà Nguyễn Thị L đã nhận đủ số tiền 40.000đ như thỏa T

Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đề ngày 12/10/1987 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Bà Nguyễn Thị L và những người đại diện cho bà L cho rằng việc

chuyển nhượng trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Nghị quyết số 201/CP ngày 01/7/1980 của chính phủ về việc cấm chuyển nhượng đất. Tại giấy nhượng vườn làm nhà ở đề ngày 12/10/1987 do bà L viết và ký tên không thể hiện việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà L và ông S, ở đây là sự nhượng vườn làm nhà, người nhận nhượng vườn đã bồi hoàn tiền công san ủi và tiền cây cối trên diện tích được nhượng do vậy không vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc nhận nhượng vườn làm nhà ở đã thực hiện đúng ý chí của bà L là người sử dụng đất được hưởng thành quả lao động... được bán nhà ở, cây lâu năm...(Điều 129 BLDS 2015)

Bà Nguyễn Thị L và những người đại diện cho rằng bà L chỉ chuyển nhượng phần có ranh giới là từ giáp giới nhà bà Hồng đến $\frac{1}{2}$ dầm nhà cũ mà bà L ở từ năm 1987. Theo giấy nhượng vườn giữa bà L và ông S có ghi rõ chiều rộng là 24m và chiều dài là 30,5m. Tại bản đồ đo đạc năm 1996 thửa đất có diện tích là 523m², năm 2006 đo đạc lại thì thửa đất trên có diện tích là 486m², năm 2005 ông S đã cho xây bờ rào ổn định và các bên không có tranh chấp gì. Như vậy phần trình bày của bà L không có căn cứ.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi (Sinh năm 1951) và bà có đơn xin miễn án phí sơ thẩm. Xét thấy đơn yêu cầu của bà có căn cứ nghĩ nên chấp nhận. Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí sơ thẩm Điểm đ, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 31/12/2016.

[4] Về chi phí tố tụng, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 401 BLDS 2005, Điều 129 BLDS 2015, Điều 100 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản b2; b3 điểm b, tiểu mục 2.2 mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hữu S đề ngày 12/10/1987 có hiệu lực. Giao thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07 có diện tích 486m², tại

khối H Gi I. Phường Ngh H, TXCL, NA cho ông Nguyễn Hữu S. Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 82 chiều dài là 29,61m.
- Phía Nam giáp đường khối chiều dài là 27,38m.
- Phía Tây giáp đường khối chiều dài là 17,09m.
- Phía Đông giáp thửa số 64 và thửa số 83 chiều dài là 17,46m.

Ông Nguyễn Hữu S liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người thi hành án dân sự có quyền thoả T 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 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.

Nguyên đơn, bị đơn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TXCL;
- CQ THA TXCL;
- TAND tỉnh NA;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Hoàng Thế L