

Bản án số: **61/2018/DS-ST**

Ngày: 20/11/2018

*“V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG

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

- Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN THỊ KIM LIÊN**

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **NGUYỄN VĂN BẠN**

2. Ông **NGÔ KHẮC THINH**

- Thư ký phiên tòa: Ông **ĐÀO MINH TUẤN** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Nha Trang tham gia phiên tòa: Bà **PHẠM THỊ TRANG** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 19/11/2018 đến ngày 20/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tp. Nha Trang tiến hành mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 545/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2017 về việc **“Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2018/QĐXX-ST ngày 15/10/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2018/QĐHPT-ST ngày 30/10/2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Tuyết N** Sinh năm :1979

Địa chỉ: Tổ 38, thôn K, xã A, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông **Nguyễn X** Sinh năm: 1938

Địa chỉ :137 đường L, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông **Lê Đăng V** Sinh năm: 1965.Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2/ Bà **Cao Thị T** Sinh năm: 1971 Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Đồng địa chỉ: 31 T, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

3/ Ông **Nguyễn Hữu N** Sinh năm: 1973. Vắng mặt

Địa chỉ: 31 T, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

4/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết M** Sinh năm: 1977. Vắng mặt

Địa chỉ: 55 T, phường T, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

5/ Ông **Nguyễn Hữu S**

Sinh năm: 1981. Vắng mặt

Địa chỉ: 31 T, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo nội dung khởi kiện ngày 15/11/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Ông Nguyễn X là cha của bà, mẹ là Nguyễn Thị B (*chết ngày 10/04/2016*), cha mẹ bà có sinh được 4 người con: Nguyễn Hữu N, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Thị Tuyết M và Nguyễn Thị Tuyết N.

Nguyên lô đất có diện tích 190 m² tọa lạc tại 31 T, phường L, thành phố T do cha mẹ bà là ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị B đứng tên do khai phá. Lô đất này nằm trong quy hoạch, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/02/2016, cha mẹ bà có viết giấy cho bà quản lý, sử dụng với diện tích 88 m², có các con trong gia đình ký xác nhận. Ngày 10/5/2016 bà Nguyễn Thị B qua đời. Năm 2017, ông Nguyễn X có bán lô đất có diện tích 102 m² là tài sản của ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị B và lô đất của bà có diện tích 88 m². Ông X có bàn bạc với bà sẽ bán cho ông Lê Đăng V và bà Cao Thị T, với giá 900.000.000 đồng, ông X giao cho bà 400.000.000 đồng, bà đồng ý và đã nhận 400.000.000 đồng. Sau đó, bà gặp ông Lê Đăng V (*người mua đất*), ông V nói đã mua của ông X với giá 1.400.000.000 đồng và ghi lùi vào ngày mua bán vào năm 2005.

Nay tại Tòa bà đề nghị hủy Giấy sang nhượng đất lập ngày 01/05/2005 giữa ông Nguyễn X và ông (bà) Lê Đăng V, Cao Thị T với các lý do: Bà Nguyễn Thị B chết năm 2016, ông X sang nhượng đất đai không có chữ ký của bà B và của bà. Đề nghị ông X phải có trách nhiệm trả lại cho bà lô đất có diện tích 88 m² (*ngang 4m, dài 22m*) đối với số tiền ông X đã đưa cho bà 400.000.000 đồng, khi nào bà bán được lô đất bà sẽ trả lại cho ông X, đối với tài sản có trên đất do ông V và bà T xây cất bà yêu cầu tháo dỡ, đối với số tiền do về, định giá bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn X có đơn trình bày và xin xét xử vắng mặt:

Ông được Tòa án mời lên giải quyết việc con gái ông kiện hủy hợp đồng nhưng đất này đã bán vào năm 2005 và con gái ông đã đồng ý nhận 400.000.000 đồng để xây nhà ở nhưng đất đó là ông cho con gái ông là Nguyễn Thị Tuyết N để nuôi trong lúc tuổi già. Nhưng con gái ông bất hiếu, hỗn, ấu, chửi cha và đi kiện ngược lại, trong lúc đó bán đã lâu cùng với đất còn lại đã chia cho các con ông, nay đã hết tiền. Bản thân ông hiện tại bị bệnh tai biến nặng không thể đi hầu tòa được, tuổi già sống nay chết mai nên đề nghị quý Tòa xét xử vắng mặt theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Đăng V trình bày tại biên bản lấy lời khai:

Do quen biết với ông Nguyễn X nên vào năm 2005 ông có mua của ông Nguyễn X một lô đất có diện tích 190 m² tọa lạc tại 31A T, phường L, thành phố

T. Lô đất này ông được biết nằm trong quy hoạch giao thông, do đó không làm sổ được. Khi mua bán ông có hỏi ông X tài sản này của ai, ông X nói rằng đất của ông X tạo lập, ông Xiết có 2 đời vợ và nhiều con cái. Hiện nay, ông xây dựng căn nhà cấp 4 (*mái tôn, tường gạch*) để kinh doanh buôn bán ông không biết lô đất ông mua là tài sản của bà Nguyễn Thị Tuyết N và cũng không biết bà N là ai. Nay bà N kiện ông X đòi tiền mua bán đất, đó là việc riêng của ông X và bà N chứ ông không có nghĩa vụ phải trả tiền gì hết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: bà thống nhất với lời khai của ông Lê Đăng V.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp Nha Trang đã nêu Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn ông Nguyễn X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng V, bà Cao Thị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228; Điểm b Khoản 1 Điều 238 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Các ông (bà) Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu N. Nguyễn Thị Tuyết M đã được triệu tập hợp lệ để Tòa án lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng họ đều cố tình vắng mặt, từ chối quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào Điều 73, Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Bà Nguyễn Thị Tuyết N yêu cầu hủy Giấy sang nhượng đất lập ngày 01/05/2005 giữa ông Nguyễn X và ông Lê Đăng V - bà Cao Thị T, yêu cầu ông X phải trả lại lô đất có diện tích 88m².

Tòa xét:

[1] Về nguồn gốc lô đất có diện tích 190m² tọa lạc tại 31 T, Phước Long, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa. Theo biên bản xác minh ngày 22/8/2018 tại UBND phường L “*Nguồn gốc đất tại 31 T, phường L, thành phố T là của ông Nguyễn X có từ trước năm 1993 do khai hoang, năm 2005 ông X bán cho ông Lê*

Đặng V, từ năm 2011 trở về trước ông X là người kê khai đóng thuế đất cho lô đất trên, từ năm 2012 cho đến nay bà Cao Thị T là người kê khai đóng thuế cho lô đất trên ...”

Theo sơ đồ vị trí đo vẽ thửa đất: thửa đất có số 49, trích 1 phần từ bản đồ số 56 có tổng diện tích 196,8 m², hiện nay có địa chỉ tọa lạc đại lộ 31 T, phường L, thành phố T, tỉnh Khánh Hòa có diện tích quy hoạch giao thông 105,9m². Diện tích còn lại 90,9m². Theo công văn số 16941 ngày 05/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đất đai tại Nha Trang, không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên; bà Nguyễn Thị Tuyết N khai không có giấy tờ phù hợp với các thông tin do các cơ quan có chức năng cung cấp.

[2] Theo Giấy cho đất lập ngày 12/2/2016 có ghi “ ... nay vì vợ chồng tôi cao tuổi sức yếu nên đồng ý cho con gái tôi là Nguyễn Thị Tuyết N được toàn quyền sử dụng lô đất nói trên...”. Giấy cho đất không được công chứng, chứng thực việc tặng cho. Tại phiên Tòa, bà N cho rằng đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 “*Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật ... Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký....*” ; theo Điểm a, khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “*...hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực...*”

Mặc khác, theo giấy sang nhượng đất lập ngày 01/05/2005 giữa ông Nguyễn X và bà Cao Thị T, ông Lê Đăng V trong lúc bà Nguyễn Thị B còn sống nhưng bà B cũng không có ý kiến hoặc tranh chấp nhưng bà N cho rằng đã chuyển nhượng vào năm 2017, lời khai của bà N không được người mua đất là ông V, bà T, người bán đất là ông X thừa nhận, theo biên bản xác minh tại UBND phường L ông Lê Đăng V và bà Cao Thị T đã đóng thuế từ năm 2012 trong lúc bà Nguyễn Thị B còn sống. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn X và ông, bà Lê Đăng V, Cao Thị T tuy có vi phạm về hình thức của hợp đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính theo các quy định về xử lý vi phạm hành chính trong đất đai. Như vậy, những yêu cầu của bà N không có cơ sở nên cần bác các yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn X và ông Lê Đăng V, bà Cao Thị T lập ngày 01/05/2005, đòi lại quyền sử dụng đất 88 m².

[3] Theo biên bản định giá tài sản lô đất tranh chấp:

Lô đất có giá trị: 88m² x 10.800.000 đồng = 950.400.000 đồng.

[4] Về số tiền đo vẽ, định giá: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Tuyết N không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xét.

[5] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là Được tính: $[950.400.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}] \times 4\% + 20.000.000 \text{ đồng} = 26.016.000 \text{ đồng}$

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Vì càu leõ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Caên cồu vaøo Điều 73, Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 , Điều 147, Khoản 1 Điều 228; Điểm b Khoản 1 Điều 238 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

- Caên cồu các Khoản 1, 2 Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ vào điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTYQH14 ngày 30/12/2016 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 các yêu cầu của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Tuyết N về việc hủy Giấy sang nhượng đất lập ngày 01/05/2005 giữa ông Nguyễn X và bà Cao Thị T, ông Lê Đăng V; đòi lại quyền sử dụng đất 88 m² tại 31 T, phường L, thành phố T, Khánh Hòa (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về àùn phí: Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chòu 26.016.000đ (*hai mươi sáu triệu không trăm mười sáu ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0008014 ngày 12/12/2017 và số tiền tạm ứng án phí 3.210.000đ (*ba triệu hai trăm mười ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2016/0009361 ngày 25/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự TP Nha Trang. Bà Nga còn phải nộp 19.806.000đ (*mười chín triệu tám trăm lẻ sáu ngàn đồng*).

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Tp. Nha Trang;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

TRẦN THỊ KIM LIÊN

