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

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày 14 - 8- 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu

Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Anh Tuấn

Ông Lê Văn Thắng

***-Thư ký phiên tòa*:**Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:**

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2023/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Vũ Đức Ch; sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

-Bị đơn:

1. Ông Cao Văn H (đã chết);
2. Bà Lê Thị L1; sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Xóm 3, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định;

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn H :

1. Bà Lê Thị L1; sinh năm 1952;

2. Chị Cao Thị Ng; sinh năm 1975;

3. Anh Cao Văn Đại; sinh năm 1993 ;

Cùng địa chỉ: Xóm 3, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định;

4. Anh Cao Văn H1; sinh năm 1977;

5. Chị Cao Thị H2; sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Xã P, Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Anh Cao Văn H3; sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

7. Chị Cao Thị D; sinh năm 1995; địa chỉ: Xóm 1, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1973;

2. Ông Nguyễn Văn M (đã chết);

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:*

2.1.Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1973;

2.2. Anh Nguyễn Văn D; sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

2.3. Anh Nguyễn Văn M; sinh năm 1998; đăng ký hộ khẩu thường trú: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; hiện cư trú tại Nhật Bản.

3. Bà Nguyễn Thị Th1; sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Thắm:* Ông Vũ Đức Ch; sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.Theo văn bản ủy quyền ngày 20-4-2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Ch có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Vũ Đức Ch trình bày:

Ông và vợ chồng ông Cao Văn H , bà Lê Thị L là hàng xóm. Năm 2012, vợ chồng ông H bà L1 có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L 140m^{2}đất thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 23 (sau đây viết tắt thửa số 91) ở Xóm 7, xã H, huyện H với giá 4.500.000đồng.

Có vị trí: Phía Đông và phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp đất ông M bà L ; phía Tây giáp đất ông S. Việc mua bán giữa ông H bà L1 với ông M bà L có lập giấy viết tayngày 24-8-2012 tại nhà ông H bà L1 do ông Nguyễn Văn V viết hộ; ông M bà L có ký vào giấy nhượng đất viết tay tại mục bên bán.

Sau đó, ông H bà L1 bán lại cho ông toàn bộ 140m^{2}đất này với giá 4.500.000đồng, vì diện tích đất này liền kề đất của hộ gia đình ông. Ông đã giao

toàn bộ tiền mua đất cho ông H bà L1 và ông H đã đưa giấy mua đất giữa ông H bà L1 với ông M bà L cho ông giữ. Ngay sau khi mua đất của ông H bà L1 vào năm 2012, ông đã nâng cấp, hút cát, trồng cấy trên đất và xây giáp ranh với thổ đất của ông M bà L và sử dụng liên tục từ đó đến nay, ông M bà L biết nhưng không có ý kiến gì. Vì là hàng xóm, tin tưởng nhau nên ông chưa viết giấy mua đất với ông H bà L1, mãi đến năm 2020, ông H bị ốm nặng thì hai bên mới viết giấy nhượng đất. Giấy nhượng đất do con gái ông viết tại nhà ông H vào ngày 20-7-2020 có ông Phạm Văn K là xóm trưởng ký xác nhận.

Việc ông chưa làm thủ tục tách thửa đối với 140m^{2}đất mua của ông H bà L1 là do ông tin tưởng các bên, hơn nữa ông đã sử dụng từ lâu và đã nâng cấp đất để sử dụng và không có tranh chấp.

Khi Nhà nước mở đường Quốc lộ ven biển vào diện tích đất ông mua của ông H bà L1, có đền bù đất thì bà Nguyễn Thị L (vợ ông M) ngăn cản không cho ông nhận tiền và nói đất này của vợ chồng bà L , chưa bán cho ai nên đã phát sinh tranh chấp.

Theo giấy nhượng đất ngày 20-7-2020 thì ông có nhận chuyển nhượng của ông H bà L1 khoảng 140m^2 đất, khi giao đất hai bên có chỉ mốc giới nhưng không đo đạc, nên khi thu hồi đất để giải phóng mặt bằng làm đường Quốc lộ ven biển, thì diện tích đất ông mua của ông H bà L1 chỉ có 55,8m^2 là hợp pháp, còn 84,2m^2 đất là của Nhà nước (đất công) không được quyền chuyển nhượng.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 55,8m^2 đất thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 23 tại Xóm 7, xã H, huyện H nằm trong 140m^2 đất theo giấy nhượng đất ngày 20-7-2020 giữa ông và ông H bà L1 là hợp pháp. Ông không yêu cầu ông H bà L1 phải chuyển nhượng (giao đủ) 84,2m^2 đất và không yêu cầuvợ chồng ông H thanh toán giá trị quyền sử dụng 84,2m^2 đất cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ch giữ nguyên yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng 55,8m^2 đất thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 23 tại Xóm 7, xã H, huyện H nằm trong 140m^2 đấttheo giấy nhượng đất ngày 20-7-2020 giữa ông và ông H bà L1 là hợp pháp và ông đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 84,2m^{2}đất vô hiệu.

Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là bà Lê Thị Ltrình bày:

Ngày 24-8-2012 bà và chồng là Cao Văn H có nhận chuyển nhượng140m^2 đất thuộc thửa số 91 với giá 4.500.000đồng của vợ chồng ôngNguyễn Văn M bà Nguyễn Thị L. Việc mua bán đất hai bên tự chỉ mốc giới cho nhau, không đo đạc và không báo chính quyền địa phương, nhưng hai bên có lập giấynhượng đất viết tay vào ngày 24-8-2012,do anh Nguyễn Văn V viết hộ, ông M bà L có ký vào giấy nhượng đất.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà đã bán lại cho ông Cao Văn Ch, ông Ch đã trả toàn bộ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà và ông Ch đã sử dụng đất từ năm 2012 đến nay. Lúc đầu do tin tưởng nhau nên vợ chồng bà và ông Ch không lập giấy chuyển nhượng, đến ngày 20-7-2020 hai bên mới lập giấy nhượng đất viết tay; giấy nhượng đất có chữ ký của ông H tại mục người làm giấy nhượng đất; có chữ ký của ông Ch là người mua đất và có chữ ký của ông K là Trưởng xóm.

Tại thời điểm lập giấy nhượng đất viết tay ngày 20-7-2020 bà không ký là do bà nghĩ chồng bà đại diện gia đình ký là đủ, bà hoàn toàn nhất trí việc chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Ch , bà không có ý kiến gì. Thực chất, vợ chồng bà đứng ra mua đất hộ cho ông Ch vì khi đó gia đình bà có thổ đất liền kề với đất của ông M bà L , nên ông Ch nhờ vợ chồng bà đứng ra mua hộ và trả tiền cho ông M bà L . Sau khi,ông M bà L nhất trí chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà, thì vợ chồng bà chuyển nhượng và bàn giao đất luôn cho vợ chồng ông Ch bà Th1. Quá trình sử dụng, ông Ch đã san lấp, hút cát, trồng cấy hoa mầu trồng hành tỏi và trồng kê trên đất.

Năm 2023 ông H chết; bà và ông H có 6 người con gồm: Chị Cao Thị Ng, anh Cao Văn H3 anh Cao Văn Đ, chị Cao Thị D, anh Cao Văn H1 và chị Cao Thị H2.

Khi Nhà nước mở đường Quốc lộ ven biển, có thu hồi 55,8m^2 đất hợp pháp mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Ch , còn lại 84,2m^2 đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Ch nhưng thuộc đất Nhà nước quản lý sử dụng, bà không có ý kiến gì. Nay ông Ch yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng 55,8m^2 đất nằm trong 140m^2 đất theo giấy nhượng đất ngày 20-7-2020 là hợp pháp và ông Ch không yêu cầu bà giao đủ 84,2m^2 đất và không yêu cầu bà thanh toán giá trị quyền sử dụng 84,2m^2 đất bà hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến gì. Do tuổi cao bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại các phiên tòa các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Quá trình tố tụng tại Tòa án bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn M, ông M chết ngày 25-6-2013 không để lại di chúc. Vợ chồng bà có 02 con là Nguyễn Văn D và Nguyễn Văn M; anh M hiện đang làm việc tại Nhật Bản, vợ chồng bà không có con nuôi. Bà là người đại diện theo ủy quyền của hai con trai vì các cháu ở xa không về được và đều đã thống nhất ủy quyền cho bà làm việc với Tòa án và quyết định những nội dung có liên quan đến Tòa án.

Vợ chồng bà có thửa đất số 91 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 05-8-2014 mang tên hộ bà Nguyễn Thị L (vì lúc đó chồng bà đã chết) với tổng diện tích là 1360m^2, trong đó: Đất ở 360m^2, đất trồng cây lâu năm 570m^2, đất nuôi trồng thủy sản 430m^2. Bà thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa vợ

chồng bà với ông H bà L1 vào năm 2012 là đúng. Ông H bà L1 cũng đã chuyển nhượng đất lại cho ông Ch là đúng. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế của bà khó khăn, bà mong muốn ông Ch để cho bà được nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với 58m^2 đất, diện tích đất còn lại theo hợp đồng mua bán giữa ông Ch với ông H thì ông Ch sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định; Tòa án đã triệu tập bà L đến trụ sở để làm việc nhưng đều vắng mặt. Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầucủa bà L đề nghị được nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích 58m^2 đất; hết thời hạn niêm yết bà L không nộp tiền tạm ứng theo quy định của pháp luật; nên yêu cầu được nhận tiền bồi thường đối với 58m^2 đất này, không được Tòa án thụ lý giải quyết.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 6 năm 2023 anh Nguyễn Văn D1 trình bày:

Việc ông Vũ Đức Ch khởi kiện vợ chồng ông Cao Văn H và bà Lê Thị L như thế nào anh không biết, gia đình anh không liên quan gì vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 đứng tên mẹ anh là bà Nguyễn Thị L. Do gia đình anh không liên quan đến việc khởi kiện của ông Ch , nên anh và gia đình anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp.

Anh Nguyễn Văn M là em trai anh, hiện đang ở Nhật Bản; địa chỉ cụ thể anh không biết nhưng thỉnh thoảng anh em có liên lạc với nhau qua mạng xã hội. Anh không nhận các giấy tờ của Tòa án để anh thông báo cho anh M gồm: Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo việc tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập phiên tòa vì anh M không liên quan gì. Bà L là mẹ anh đi làm từ thứ 2 đến chủ nhật thỉnh thoảng mới về nhà, nên anh không nhận các giấy tờ của Tòa án để giao cho bà L. Anh nhất trí với nội dung biên bản lấy lời khai nhưng anh không ký vào biên bản.

3. Tại đơn đề nghị ngày 06 tháng 7 năm 2023 những người con của ông H bà L1 gồm: Chị Cao Thị Ng, anh Cao Văn H3 và anh Cao Văn Đ trình bày:

Các anh chị đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập phiên tòa của Tòa án tỉnh Nam Định; các anh chị không liên quan đến việc ông Ch khởi kiện và không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ các anh chị là ông Cao Văn H bà Lê Thị Lvới ông Vũ Đức Ch. Do bận công việc, các anh chị đều đề nghị Tòa án cho các anh chị được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp.

4. Tại các bản cam kết bà L1 là mẹ của các anh chị gồm: Anh Cao Văn H1, chị Cao Thị H2 và chị Cao Thị D trình bày:

Anh Cao Văn H1, chị Cao Thị H2 và chị Cao Thị D đều đã nhận được văn bản giấy tờ của Tòa án. Anh H1, chị H2 và chị D đều có ý kiến là không liên quan

đến việc ông Ch khởi kiện và không biết việc chuyển nhượng đất giữa bố mẹ các anh chị là ông Cao Văn H và bà Lê Thị L với ông Vũ Đức Ch. Do bận công việc nên anh H1, chị H2 và chị D đề nghị Tòa án cho các anh chị được vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa xét xử của Tòa án các cấp.

Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 4 năm 2023 đối với 140m^2 đang có tranh chấp phản ánh trong 140m^2 có 55,8m^2 thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 23, còn 84,2m^2 thuộc quản lý sử dụng của Nhà nước.

Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 500 BLDS, Điều 92, Điều 266, Điều 267 BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức Ch. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 55,8m^2 tại thửa 91 tờ bản đồ 23 tại Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định thuộc quyền sử dụng của ông Ch . Án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn D, anh Cao Văn H1, chị Cao Thị H2 và chị Cao Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS), Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.1] Anh Nguyễn Văn M là con của bà L ông M , hiện đang cư trú tại Nhật Bản, thông qua anh D1 là anh trai của anh M phản ánh anh M và anh D1 có liên lạc với nhau nhưng anh D1 không biết địa chỉ cụ thể nơi ở, nơi làm việc của anh M tại nước Nhật Bản; Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho anh D1 để anh D1 thông báo cho anh M biết và có quan điểm về việc ông Ch khởi kiện nhưng anh D1 không nhận các văn bản này; do vậy Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập anh M có mặt tại trụ sở Tòa án để làm việc về yêu cầu khởi kiện của ông Ch , thông báo việc tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập phiên tòa, quyết định hoãn phiên tòa để anh D1, bà L thông báo cho anh M; nhưng anh M vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không gửi quan điểm trình bày về yêu cầu khởi kiện của ông Ch cho Tòa án; tính đến ngày 14-8-2023 Tòa án đã mở phiên

tòa xét xử lần thứ 2 nhưng anh M vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh M.

[1.2] Bà L1, chị Ng, anh H3 và anh Đ quá trình giải quyết vụ án đều đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L1, chị Ng, anh H3 và anh Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Theo bản đồ 299 thửa đất có diện tích tranh chấp đứng tên Th3 thuộc thửa 205 tờ bản đồ số 7. Năm 1998 bà Th3 chuyển nhượng cho ông M bà L . Ông M bà L đã đứng tên trên bản đồ địa chính năm 2000 và sổ địa chính năm 2002 tại thửa 91 tờ bản đồ số 23 diện tích 1360m^2 trong đó, đất ở 360m^2, đất trồng cây lâu năm 570m^2, đất nuôi trồng thủy sản 430m^2 và ngày 05 tháng 8 năm 2014 hộ bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 715555 đối với thửa 91 tờ bản đồ số 23 diện tích 1360m^2 địa chỉ tại: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

[2.2] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 140m^2 đất thuộc thửa 91:

[2.2.1] Tại giấy nhượng đất viết tay ngày 24 tháng 8 năm 2012 có nội dung: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho ông Cao Văn H và bà Lê Thị L mảnh đất diện tích 140m^2 có tứ cận Đông, Tây, Nam, Bắc với giá 4.500.000đồng. Ông H đã giao đủ tiền và ông M bà L đã nhận đủ tiền, ông H đã nhận đất. Tại mục người bán có chữ Nguyễn Thị L và chữ Nguyễn Văn M; tại mục người mua có chữ Lê Thị Lvợ ông H bút lục số 133.

[2.2.2] Tại giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020 có nội dung: Ông H có mua của ông M bà L mảnh đất 140m^2 có tứ cận Đông, Tây, Nam, Bắc, do không sử dụng ông H chuyển nhượng cho ông Vũ Đức Ch với số tiền là 4.500.000đồng. Tại mục người nhận chuyển nhượng có chữ ký và chữ viết Vũ Đức Ch; tại mục người làm giấy chuyển nhượng đất có chữ H, giấy nhượng đất có xác nhận của Trưởng xóm là ông Phạm Văn bút lục số 132.

[2.2.3] Theo lời trình bày của bà L1: Bà và ông H sau khi nhận chuyển nhượng 140m^2 đất của ông M bà L , đã chuyển nhượng luôn 140m^2 đất này cho ông Ch và ông Ch đã san lấp, cải tạo, trồng cấy trên đất, đến ngày 20-7-2020 hai bên mới lập giấy nhượng đất viết tay. Xét thấy,tại giấy nhượng đất ngày 24-8-2012 chỉ có bà L ký vào giấy nhượng đất, còn tại giấy nhượng đất ngày 20-7-2020 chỉ có ông H ký vào giấy nhượng đất, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà L với bà L và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Ch thì ông H và bà L đều biết và nhất trí. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định ông H bà L cùng tham gia vào việc nhận chuyển nhượng đất với ông M bà L và ông H bà L cùng tham gia vào việc chuyển nhượng đất với ông Ch.

[2.2.3] Tại kết quả thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại thửa 91 thì việc chuyển nhượng 140m^{2}theo giấy nhượng đất ngày 24 tháng 8 năm 2012 và theo giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020 thì chỉ có 55,8m^2 đất thuộc

quyền sử dụng hợp pháp của ông M bà L , còn lại 84,2m^{2}đất thuộc quyền quản lý sử dụng của Nhà nước. Do vậy, ông M bà L chỉ được quyền chuyển nhượng 55,8m^2 đất mà không được quyền chuyển nhượng 84,2m^{2}đất,nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 84,2m^2 đất giữa ông M bà L với ông H bà L theo giấy nhượng đất ngày 24 tháng 8 năm 2012 bị vô hiệu và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 84,2m^2 đất giữa ông H bà L với ông Ch theo giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020cũng bị vô hiệu,do đều vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 và Điều 123 BLDS năm 2015.

[2.3.4] Tại phiên tòa, ông Ch trình bày: Do 84,2m^{2}đất thuộc quản lý sử dụng của Nhà nước không được phép chuyển nhượng, nên ông đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng 84,2m^{2}đất vô hiệu giữa ông với ông H bà L theo giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020. Quá trình giải quyết vụ án bà L trình bày: Thực chất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của ông M bà L và trả tiền cho ông M bà L là nhận chuyển nhượng đất hộ cho vợ chồng ông Ch , nay ông Ch khởi kiện công nhận giao dịch chuyển nhượng 55,8m^2 đất là hợp pháp và ông Ch không yêu cầu bà phải giao đủ 84,2m^{2}đất và không yêu cầu bà thanh toán giá trị quyền sử dụng 84,2m^2 đấtbà hoàn toàn nhất trí và không có ý kiến gì; do vậy Hội đồng xét xử không giải quyết về hậu quả giao dịch vô hiệu đối với việc chuyển nhượng 84,2m^{2}đất giữa ông H bà L với ông Ch theo giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020.

[2.4] Đối với giao dịch chuyển nhượng 55,8m^2 đất tại thửa 91:

[2.4.1] Xét giấy nhượng đất viết tay ngày 24 tháng 8 năm 2012: Theo quy định tại các Điều 697, Điều 698 BLDS năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành hợp đồng và phải công chứng; tuy nhiên việc chuyển nhượng quyền sử dụng 55,8m^2 đất nằm trong 140m^2 đất giữa ông M bà L với ông H bà L chỉ là giấy viết tay không lập thành hợp đồng và không được công chứng, nhưng ông M bà L đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Hbà L . Căn cứ án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà L với ông H bà L ngày 24 tháng 8 năm 2012 có hiệu lực pháp luật.

[2.4.2] Xét giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020: Theo quy định tại Điều 500, 501, 502 BLDS năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữaông H bà L với ông Ch phải lập thành hợp đồng và phải công chứng hoặc chứng thực; tuy nhiên việc chuyển nhượng quyền sử dụng 55,8m^2 đất nằm trong 140m^2 đất giữa ông H bà L với ông Ch chỉ là giấy viết tay, không lập thành hợp đồng và không công chứng hoặc chứng thực,

nhưng ông Ch đã giao đủ tiền cho ông H bà L và ông Ch đã nhận đất, quá trình sử dụng đất ông Ch đã san lấp, hút cát, trồng cấy trên đất. Căn cứ Điều 129 và án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà L với ông Ch ngày 20 tháng 7 năm 2020 có hiệu lực pháp luật.Vì vậy, ông Ch được quyền sử dụng hợp pháp đối với 55,8m^{2}đất thuộc thửa 91 tờ bản đồ 23 tại Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

[2.4.3] Ngày 05 tháng 8 năm 2014 hộ bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1360m^{2}đất tại thửa đất 91 tờ bản đồ 23, trong đó có 55,8m^{2}đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ch , nên buộc bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M phải bàn giao 55,8m^2 đất cho ông Ch ; tuy nhiên 55,8m^2 đất này, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai huyện Hải Hậu đã thu hồi để mở đường Quốc lộ ven biển, nên bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không phải bàn giao 55,8m^2 đất này cho ông Ch .

[3] Bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Ch .

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của ông Ch được chấp nhận nên ông Ch không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Ch là người cao tuổi nên khi thụ lý vụ án ông Ch đã được miễn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Bà L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Từ các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS; Điều 697, Điều 698 BLDS năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 129, 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS năm 2015;Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013; án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Đức Ch.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 55,8m^2 đất thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định nằm trong 140m^{2}đất theo giấy nhượng đất ngày 20 tháng 7 năm 2020 giữa ông Vũ Đức Ch và ông Cao Văn H có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận ông Vũ Đức Ch được quyền sử dụng hợp pháp 55,8m^2 đất thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại: Xóm 7, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 715555 ngày 05 tháng 8 năm 2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị L.

4. Bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không phải bàn giao 55,8m^2 đất thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 23 nêu trên cho ông Vũ Đức Ch (55,8m^{2}đất này cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai huyện Hải Hậu đã thu hồi để mở đường Quốc lộ ven biển).

5. Bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đất theo quyết định bản án và theo quy định của pháp luật.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L .

7. Về quyền kháng cáo: Ông Ch , bà Th1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà L , chị Ng, anh H1, anh H3, chị H2, anh Đ, chị D, bà L và anh D1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Anh M có quyền kháng cáo trong hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- UBND xã Hải Xuân, huyện Hải Hậu;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Thu