

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 25/2024/DS-ST

Ngày: 17/7/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Cao Tân

Ông Trần Văn Quang

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Nam Định

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà
Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 17/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, tỉnh Nam Định
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 32/2023/TLST-DS ngày 24 tháng
11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
260/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Chu Văn K, sinh năm 1958;

2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định.

- Bị đơn:

1. Ông Chu Văn C, sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

3. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1932; địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Chu Văn C, chị Nguyễn Thị L, bà Vũ Thị T: Bà Chu Thị Th, sinh năm 1973; nơi thường trú: Tổ 10, Thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ; địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Văn D - Chủ tịch NLQ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân B - Phó Chủ tịch thường trực NLQ.

Tại phiên tòa: Ông K, bà H, bà Th, ông C có mặt; người đại diện của NLQ có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng thì ông Chu Văn K và bà Vũ Thị H trình bày và đề nghị như sau: Năm 1998, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng một phần đất thổ cư 20m² nằm trong phần diện tích đất 125m² thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01 của vợ chồng ông Chu Văn S và bà Vũ Thị T tại địa chỉ: Thôn Cổ Lũng, xã Bình Minh, huyện Nam Trực, số tiền chuyển nhượng là 2.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã thanh toán đủ số tiền cho ông S và bà T, đã nhận bàn giao đất để quản lý, sử dụng từ năm 1998 đến nay. Ông bà biết thửa đất diện tích 20 m² không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1998, vợ chồng ông bà cải tạo và xây dựng 01 căn nhà tạm để làm quán bán hàng ổn định cuộc sống. Năm 2008, căn nhà xây dựng bị sập do cơn bão số 8 gây ra; hiện tại chỉ còn tường bao và móng nhà cũ. Năm 2023, ông Chu Văn C con của bà Vũ Thị T) tự ý cho người đến san lấp, phá dỡ tường bao và móng nhà cũ của vợ chồng ông. Ngày 07/3/2023, ông bà gửi đơn yêu cầu hòa giải đến UBND xã Bình Minh. UBND xã Bình Minh tiến hành hòa giải và đề nghị ông C tạm dừng việc xây dựng cho đến khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Tại buổi hòa giải, ông bà mới biết ông Chu Văn S lập di chúc để lại phần diện tích đất 125m² thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01 (trong đó có 20 m² ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi) cho con ruột là ông Chu Văn C. Năm 2014, ông C và bà L đã được NLQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 125m². Chúng tôi yêu cầu khởi kiện: Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 20m² thuộc thửa đất số 323, tờ

bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn Cổ Lũng, xã Bình Minh, huyện Nam Trực là của vợ chồng chúng tôi. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 125m² mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L. Quá trình thu thập chứng cứ, ông K và bà H xác định phần móng gian bán hàng không còn giá trị nên không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá.

Bị đơn ông Chu Văn C và người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà L, bà T trình bày: Năm 2014, ông C và vợ là Nguyễn Thị L được NLQ tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 323 tờ bản đồ số 1, diện tích 125 m², tại địa chỉ: Thôn Cổ Lũng, xã Bình Minh, huyện Nam Trực tỉnh Nam Định. Nguồn gốc thửa đất trên là do UBND huyện Nam Ninh cấp cho hộ ông Chu Văn S vào ngày 28-9-1995. Ngày 15-8-2004, bố ông là Chu Văn S đã lập di chúc với sự đồng thuận của Vũ Thị T (là vợ ông S) và các con là Chu Thị Tuyết, Chu Văn C, Chu Văn Chung, Chu Thị Thuý, Chu Thị Lý, Chu Thị Th, Chu Văn Tú. Di chúc có xác nhận của UBND xã Bình Minh với nội dung giao toàn bộ thửa đất 125m² cho con trai thứ hai là Chu Văn C quản lý sử dụng. Năm 2004, ông Chu Văn S chết, ông C đã sử dụng thửa đất ổn định lâu dài từ năm 2004 đến nay, hàng năm ông C đóng thuế đất đầy đủ. Năm 2023, ông C tiến hành xây dựng nhà ở trên thửa đất này theo đúng mốc giới thực địa ghi nhận trên giấy CNQSDĐ nêu trên. Năm 1998, gia đình ông K và bà H mượn của bố mẹ ông 2 gian quán diện tích 20 m² nằm trong diện tích đất 125m² để bán tiết canh, cháo lòng. Tuy nhiên, khoảng năm 1999 thì vợ chồng ông K bà H nghĩ không bán hàng nữa và trả lại gia đình ông diện tích đất 20m². Gia đình ông C tiếp tục sử dụng bình thường cho đến nay. Ông K làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 20m² đất trong phần diện tích đất 125m² được NLQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quan điểm của ông C là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Bởi lẽ, phần diện tích đất này nguồn gốc của gia đình ông, bố mẹ ông và các anh chị em thống nhất giao cho ông C quản lý sử dụng từ năm 2004. Vợ chồng ông C đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông K xuất trình giấy nhượng đất của bố ông là không có cơ sở. Năm 1995, đất được cấp cho hộ gia đình ông Chu Văn S gồm các thành viên trong gia đình. Việc chuyển nhượng đất này là không hợp pháp vì không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, không có sự ủy quyền của các thành viên khác trong gia đình. Mặt khác, giấy chuyển nhượng này là viết tay không được công chứng, chứng thực nên về mặt thủ tục pháp lý là không hợp pháp. Việc ông K và bà H sử dụng khoảng năm 1998 chỉ là việc bố mẹ ông cho ông K, bà H mượn để mở quán bán hàng chứ không

phải là chuyển nhượng. UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là hợp pháp nên không đồng ý hủy giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L.

NLQ gửi văn bản trình bày: Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L gồm các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Chu Văn S đã được UBND huyện Nam Ninh cấp ngày 21/9/1995 tại Quyết định số 322/QĐ-UB; Di chúc của ông Chu Văn S lập ngày 15/8/2004 có xác nhận của UBND xã Bình Minh ngày 20/8/2004; Văn bản khai nhận di sản thừa kế theo di chúc của ông Chu Văn C đã được Văn phòng công chứng Nam Trực chứng thực ngày 23/09/2014; Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T (vợ ông Chu Văn S) cho ông Chu Văn C cùng vợ là Nguyễn Thị L đã được Văn phòng công chứng Nam Trực chứng thực ngày 23/09/2014; Đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất (mẫu 03/ĐK-GCN); Đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (mẫu 01/ĐK-GCN); Trích lục hồ sơ thửa đất; Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính; Quyết định số 1253/QĐ-UB ngày 17/10/2014 của NLQ về việc chỉnh lý trang tư và cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tặng cho QSD đất từ bà Vũ Thị T cho hộ ông Chu Văn C tại xã Bình Minh; Quan điểm của NLQ: Giấy chứng nhận QSD đất của ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L được cấp ngày 20/10/2014 theo Quyết định số 1253/QĐ-UB ngày 17/10/2014 của NLQ, nên trình tự thủ tục được áp dụng theo Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Căn cứ các thủ tục có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L và đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc NLQ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L đối với 125m² đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, tại xã Bình Minh, huyện Nam Trực là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật; Ông Chu Văn K và bà Vũ Thị H đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất của ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L là không có căn cứ.

Ủy ban nhân dân xã Bình Minh trình bày: Ngày 08/11/1998, ông Chu Văn S chuyển nhượng đất cho ông Chu Văn K nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. UBND xã không lưu giữ tài liệu nào liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho giữa ông S và ông K. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông K đã làm quán bán hàng đến năm 2008 thì bị bão làm sập đổ nên ông K không bán hàng nữa. Hiện tại, phần móng quán bán hàng vẫn còn và do

ông C đang quản lý. Diện tích đất 20m² không nằm tiếp giáp với diện tích đất nhà ông K đang sử dụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên quan điểm giải quyết như trình bày nêu trên. Ngoài ra, các đương sự không trình bày và đề nghị gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn K và bà Vũ Thị H.

- Về án phí: Ông K, bà H được 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 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: Ông Chu Văn K khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 125 m², thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, tại xã Bình Minh, huyện Nam Trực mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L. Như vậy, theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung.

[2.1] Yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Hộ ông Chu Văn S được UBND huyện Nam Ninh (nay là huyện Nam Trực) cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 21/9/1995. Thửa đất của gia đình ông S sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Ngày 08/11/1998, ông S có viết “ *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư*” với nội dung: *Nhượng cho anh Chu Văn K với diện tích sử dụng 20m² thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 323, trong thửa có diện tích đất 125m². Phía Đông giáp nhà anh Thế, phía Tây giáp nhà ông S dài 5m, phía Nam giáp đường liên thôn, phía*

Bắc giáp nhà ông Thiết dài 4m, cách tường nhà ông Thiết 0,20m. Tôi không thu tiền đất (cho anh Khải). Tiền vật liệu anh Khải phải trả là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Nay tôi giao quyền sử dụng đất 20 m² thổ cư kể từ ngày 08/11/1998. Tôi không có ý kiến gì khác nội dung trên”. Như vậy, nội dung “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” được coi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm ông S viết giấy thì không có chữ ký của ông K. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý chí định đoạt của ông S nhưng không có chữ ký của bà Vũ Thị T (vợ ông S), trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Chu Văn S. Ông S viết “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” cho ông K nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định tại mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Như vậy, “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” giữa ông S và ông K chưa đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” do ông Chu Văn S viết và ký là vô hiệu.

Quá trình sử dụng đất tranh chấp: Năm 1998, ông K có xây dựng quán bán hàng trên diện tích đất tranh chấp. Năm 2008, do cơn bão số 8 đã làm sập đổ quán bán hàng và kể từ đó ông K không sử dụng phần diện tích đất này. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp vẫn còn phần móng của quán bán hàng nhưng ông K xác định giá trị không đáng kể, ông K không yêu cầu định giá đối với phần móng quán bán hàng và không yêu cầu bồi thường giá trị. Ông K đã liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng vì diện tích đất 20m² thì không đủ điều kiện để cấp. Thực tế, từ năm 1998 đến nay ông K không quản lý và sử dụng diện tích đất 20m². Vị trí diện tích tranh chấp đất nằm trong diện tích 125m² gia đình ông C vẫn đang quản lý, sử dụng. Ông K trình bày đã thanh toán số tiền 2.000.000 đồng chuyển nhượng đất cho bà Vũ Thị T nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Gia đình ông C không thừa nhận việc ông K thanh toán tiền cho bà Vũ Thị T. “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” do ông Chu Văn S viết và ký là vô hiệu nhưng ông K và bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

Tóm lại, ông K khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 20m² nằm trong

diện tích đất 125m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn Cổ Lũng, xã Bình Minh, huyện Nam Trực là không có căn cứ chấp nhận. HĐXX, quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn K.

[2.2] Yêu cầu khởi kiện “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 125m², thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, tại xã Bình Minh, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L”.

Về hồ sơ, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L được cấp ngày 20/10/2014 theo Quyết định số 1253/QĐ-UB ngày 17/10/2024 của NLQ. Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền được áp dụng theo Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Căn cứ các thủ tục có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L và đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc NLQ cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L đối với 125m² đất tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, tại xã Bình Minh, huyện Nam Trực là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Như nhận định tại mục [2.1] thì yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Chu Văn K không được chấp nhận nên yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 125 m², thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, tại xã Bình Minh, huyện Nam Trực, tỉnh Nam Định mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L” là không có căn cứ chấp nhận. HĐXX quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn K về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn K và bà Vũ Thị H không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 131, 691, 692, 696, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 236/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn K và bà Vũ Thị H về việc: Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 20 m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn Cổ Lũng, xã Bình Minh, huyện Nam Trực là của vợ chồng ông Chu Văn K, bà Vũ Thị H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 125m² mang tên ông Chu Văn C và bà Nguyễn Thị L.

2. Về án phí: Ông Chu Văn K và bà Vũ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các 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 được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trong 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án. Thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- UBND xã Bình Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Anh Tuấn