

Bản án số: 03/2021/DS - ST

Ngày 27 - 01 - 2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ và bồi thường thiệt hại về tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bá Lưu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Thạch và ông Mai Văn Ngọc

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2019/TLST ngày 11 tháng 9 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1117/2020/QĐ-ST ngày 10/8/2020, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn M, sinh năm 1956 - Quốc tịch: Hoa kỳ. Địa chỉ cư trú: Số 407 st, huyện B, tỉnh C USA. Tạm trú tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình từ ngày 30/8/2019 – 15/9/2019. Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Thuận T, sinh năm 1958 - Quốc tịch: Hoa kỳ. Địa chỉ cư trú: 3604 R, Pasco . WA. 993 USA. Vắng mặt

3. Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1960 - Quốc tịch: Hoa kỳ. Địa chỉ cư trú: 5158 M St, S WA 98118 USA. Vắng mặt

4. Ông Nguyễn John T2 – sinh năm 1956 - Quốc tịch: Hoa kỳ. Địa chỉ cư trú: 5521 L St, Pa, Pennsylvania 19120 USA. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Công K – Luật sư Công ty Luật TNHH một thành viên Đ – Địa chỉ: Số 44 đường TT, phường Đ (nay là phường ĐH), thành phố H, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1948, địa chỉ: Thôn M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T4: Anh Nguyễn Văn C2, sinh năm 1981 - Địa chỉ: Thôn M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị T4: Ông Nguyễn Thành Đ3 – Luật sư Công ty Luật TNHH HTV S, địa chỉ: 574/11 TN, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Anh Nguyễn Văn T5, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

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

1. Ông Nguyễn Văn C5, sinh năm 1968 - Địa chỉ: Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị Thu H5, sinh năm 1971 - Địa chỉ: Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

3. Ông Nguyễn Văn S5; sinh năm 1977 - Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

4. Bà Nguyễn Thị TT5, sinh năm 1979 - Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

5. Ông Nguyễn Văn C5, sinh năm 1981 - Địa chỉ: Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

NHẬN THẤY:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2019 của các nguyên đơn ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, bà Nguyễn Thị Bích T1 và ông Nguyễn John T2 và được bổ sung tại bản tự khai ngày 20/9/2019 của ông Nguyễn M trình bày:*

Ông Nguyễn V, sinh ngày 30/12/1930 – quê quán: Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, nơi định cư: Tại Liên hiệp chủng quốc Hoa Kỳ (Mỹ) theo địa chỉ: Số nhà 407 st, huyện B, tỉnh C là cha của các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1. Năm 1993 ông Nguyễn V về nước sinh sống tại Thôn M, phường Qc, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cho đến khi qua đời. Trước đó, sau nhiều lần thăm quê, ngày 24/10/1995 chú thím của các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 là ông Nguyễn Văn Đ4, bà Nguyễn Thị T4 có làm giấy cam kết bán cho cha là ông Nguyễn V 01 mảnh đất có diện tích 200m², có chiều dài 24m, chiều ngang 12m. Hướng Tây bắc giáp nhà ông L5, hướng Đông Nam giáp đất nhà ông bà Đ5, T6, hướng còn lại giáp với nhà chú Đ4, thím T4 và đường Nguyễn Hữu C6, với số tiền 10.000.000đồng (mười triệu đồng), chú thím đã nhận đủ tiền, có UBND phường Q chứng thực ngày 01/6/1999.

Ngày 25/8/1999, cha mẹ các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 có gửi tiền và viết giấy uỷ quyền cho chú là ông Nguyễn Văn Đ4 và anh Nguyễn Văn T5 là con trai của chú xây dựng 01 ngôi nhà có gác một 2 phòng để sau này về nhà định cư và làm nhà thờ khi quá cố. Việc uỷ quyền được lập bằng văn bản và có chữ ký của cha là ông Nguyễn V và chú là ông Nguyễn Văn Đ4, có chữ ký của những người làm chứng là anh em với ông Nguyễn V và ông Nguyễn Văn Đ4 gồm: Ông Nguyễn K7, ông Nguyễn Thanh C7, ông Nguyễn Như T7, bà Nguyễn Thị Đ7, bà Nguyễn Thị Đ8, bà Nguyễn Thị D7, được UBND phường Q chứng thực nội dung uỷ quyền vào ngày 25/8/1999.

Ngày 26/8/1999, ông Nguyễn Văn Đ4 có đơn xin chuyển nhượng và xin cho cha các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 làm nhà trên mảnh đất ông V đã mua và giao quyền lại cho ông V sử dụng. Giấy chuyển nhượng được UBND phường Q chứng thực ngày 27/8/1999.

Tháng 2/2002, mẹ là bà Nguyễn Thị T0, sinh ngày 10/10/1929 – quê quán: Phường P, thành phố H3, tỉnh Thừa Thiên Huế, định cư tại Mỹ theo địa chỉ: Số nhà 407 st, huyện

B, tỉnh California về sinh sống tại quê chồng ở ngôi nhà mà bố mẹ đã xây dựng trên đất đã chuyển nhượng từ năm 1999 cho đến ngày 16/9/2002 chết và được ông Nguyễn V thờ cúng trong ngôi nhà này.

Trong thời gian ông V về sinh sống đã đề nghị chú Nguyễn Văn Đ4 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất đã mua nhưng chưa kịp làm thì ông Nguyễn V chết và ông Nguyễn Văn Đ4 cũng chết sau đó. Sau đó, các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 về quê và đặt vấn đề với thím là bà Nguyễn Thị T4 và anh Nguyễn Văn T5 về vấn đề làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T4, anh T5 không hợp tác mà còn gây khó khăn và lấn chiếm đất của cha các ông, bà.

Ngày 14/8/2019, UBND xã đã mời anh em các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 và bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Văn T5 lên hoà giải nhưng thím T4, anh T5 không đến, không hợp tác. Vì vậy, các ông Nguyễn M, ông Nguyễn Thuận T, ông Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết:

1. Tuyên cam kết giao dịch mua bán đất giữa cha là ông Nguyễn V với chú thím là ông Nguyễn Văn Đ4 và bà Nguyễn Thị T4 có hiệu lực pháp luật để công nhận quyền sử dụng diện tích 200m² đất là di sản của cha Nguyễn V để lại cho những người trong hàng thừa kế là ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và bà Nguyễn Thị Bích T1 được quyền sử dụng để các ông, bà có cơ sở pháp lý làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm nơi về quê sinh hoạt, thờ tự cha mẹ lâu dài (giá trị mảnh đất khoảng 200.000.000đ).

2. Buộc anh Nguyễn Văn T5 trả lại đất lấn chiếm và sân nhà bị phá dỡ chiếm dụng với giá trị thiệt hại là 20.000.000đ.

Tại các phiên hoà giải ngày 05/5/2020 và ngày 12/6/2020 ông Đoàn Công K là người đại diện theo uỷ quyền của các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T1 trình bày: Phía nguyên đơn rất mong muốn được hoà giải để tạo tình cảm tốt đẹp trong gia đình. Tuy nhiên, nếu không hoà giải được thì đề nghị Toà án chấp nhận đơn khởi kiện để công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn V theo giấy cam kết nhượng đất đã lập ngày 24/10/1999 giữa ông Nguyễn V và ông Nguyễn Văn Đ4 để các con ông Nguyễn V là các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T1 được thừa kế di sản của bố mẹ. Chấp nhận diện tích theo hiện trạng sử dụng được thẩm định ngày 25/5/2020 trên cơ sở công trình nhà ở đã xây dựng của ông V.

Kèm theo đơn khởi kiện người khởi kiện đã xuất trình các “Giấy làm chứng” của ông Nguyễn Thanh C7, ông Nguyễn Như T7, bà Nguyễn Thị D7 là anh em ruột của ông Nguyễn V và ông Nguyễn Văn Đ4 với nội dung các ông bà viết việc ông Đ4 đã nhận đủ số tiền 10.000.000đ từ ông Nguyễn V ngày 24/10/1995 vì ông V muốn mua đất để xây nhà từ đường cho dòng họ.

Ông Nguyễn I xác nhận: Uỷ ban nhân dân xã và Tư pháp xã Q đã ký bản di chúc và cam kết gia đình: Ông Đ4, bà T4 đã chuyển nhượng 200m² đất cho ông Nguyễn V làm nhà. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 03/8/2020 ông Nguyễn I cung cấp thông tin với nội dung: Từ tháng 10/1995 – tháng 6/1999 ông giữ chức vụ Phó chủ tịch kiêm Trưởng Công an xã Q (nay là phường Q) thị xã B. Tại giấy xác nhận lập ngày 24/10/1995 đúng là chữ ký của ông. Vào thời điểm đó ông V về nước sau đó ông V có ý muốn nhờ

ông giúp làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng do ông không có thẩm quyền nên ông chỉ hướng dẫn ông V làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa cháu (anh Nguyễn Văn T5) cho bác là ông Nguyễn V với diện tích 200m². Còn việc tranh chấp đất hiện nay như thế nào ông không biết.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 tại bản tự khai lập ngày 05/5/2020 và yêu cầu phản tố lập ngày 09/6/2020, trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Đ4 là vợ chồng, ông bà có với nhau 06 người con là anh Nguyễn Trọng C5, chị Nguyễn Thị H5, anh Nguyễn Văn T5, anh Nguyễn Văn S5, chị Nguyễn Thị TT5 và anh Nguyễn Văn C5. Ông Nguyễn Văn Đ4 đã chết vào năm 2018. Vợ chồng ông Đ4, bà T4 có khối tài sản chung là nhà và diện tích 819,7m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 757222, được UBND thị xã B cấp ngày 15/10/2012, hiện tại bà và các con sống trên đó. Việc ông Nguyễn Văn Đ4 chồng bà và ông Nguyễn V đã lập giấy nhượng đất bà không hề hay biết. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Toà án xem xét giải quyết yêu cầu tuyên bố cam kết giao dịch giữa ông Nguyễn V và ông Nguyễn Văn Đ4 tại Giấy cam kết lập ngày 24/10/1995, đơn xin nhượng đất của ông Nguyễn Văn Đ4 lập ngày 26/8/1999 không có hiệu lực pháp luật. Bà không chấp nhận việc chuyển nhượng. Không chấp nhận việc các đồng nguyên đơn ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 buộc anh Nguyễn Văn T5 phải bồi thường số tiền 20.000.000đ. Đề nghị Toà án buộc các nguyên đơn phải tháo dỡ ngôi nhà mà ông V đã xây dựng trên đất và trả lại đất cho gia đình bà.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T5 tại bản tự khai lập ngày 17/12/2020 và tại các phiên hoà giải, anh T5 trình bày: Anh đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và biết được việc các nguyên đơn là các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 là con của bác Nguyễn V khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa cha anh là ông Nguyễn Văn Đ4 với bác là ông Nguyễn V, sự việc không đúng như vậy. Diện tích đất hiện nay gia đình anh đang sinh sống là tài sản chung của bố, mẹ. Các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 cho rằng bố anh đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn V 200m² đất anh là con anh không hề biết và mẹ anh là bà Nguyễn Thị T4 khẳng định bà không hề chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn V và không đồng ý cho vợ chồng ông V làm nhà trên đó.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C5, anh Nguyễn Văn S5, chị Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị TT5, anh Nguyễn Văn C2 (anh C2 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền cho mẹ là bà Nguyễn Thị T4): Cùng có bản tự khai lập ngày 05/5/2020 và cùng quan điểm không biết gì về việc bố Nguyễn Văn Đ4 lập giấy nhượng đất cho bác Nguyễn V và nhận tiền, chỉ biết ngôi nhà xây dựng xong ông Đ4 là người sử dụng và trông coi.

Những người làm chứng ông Nguyễn Thanh C7, ông Nguyễn Như T7, bà Nguyễn Thị D7 cùng xác nhận: Ông Nguyễn V đã mua lại mảnh đất có chiều dài 24m, chiều rộng 12m của nhà ông Nguyễn Văn Đ4 với số tiền 10.000.000đ, ông Nguyễn Văn Đ4 đã nhận đủ số tiền trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đoàn Công K trình bày: Trên cơ sở cam kết, giấy uỷ quyền, đơn xin chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ4 và ông Nguyễn V, có xác nhận của chính quyền địa phương. Căn cứ án lệ số 04 của Toà án nhân dân tối cao thì trường hợp Giấy chuyển nhượng của ông Nguyễn V được công nhận. Vì vậy, đề nghị Toà án công nhận phần diện tích đất có ngôi

nhà của ông V đã xây dựng trên đó, xác định diện tích đất theo thực tế công trình trên đất và xác nhận đó là diện tích đất ở, đảm bảo hài hoà cho các bên. Rút yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn T5 phải bồi thường hàng rào của ông V xây dựng mà anh T5 đã tháo dỡ.

Ông Nguyễn Thành Đ - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thứ trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì giấy cam kết bà Thứ không biết, không ký vào giấy cam kết, không biết việc ông Đình chuyển nhượng đất cho ông V, không biết việc giao nhận tiền chuyển nhượng, đơn xin chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương là không hợp pháp; Nhà ở đó của ông V xây dùng để thờ tự và bà đồng ý để tiếp tục thờ tự nhưng không được công nhận quyền sử dụng đất cho ông V, ông V là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, theo Luật Đất đai thì ông V không đủ điều kiện để được cấp đất. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS, bị đơn đã thực hiện đúng quy định

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên toà để làm rõ việc giao nhận tiền, chuyển tiền, làm rõ xác nhận của UBND xã trong đơn đề nghị nhận chuyển nhượng, xác minh chuyển nhượng đất ở hay đất vườn, việc định giá của Hội đồng định giá chưa xác định giá trị đất tranh chấp làm bao nhiêu nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không phát biểu về hướng giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà sơ thẩm; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2019 của các nguyên đơn ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 – đều có địa chỉ cư trú tại nước Hoa Kỳ (Mỹ) đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Văn T5 có địa chỉ tại: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 BLTTDS, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý vụ án theo thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Sau khi nộp đơn khởi kiện các đồng nguyên đơn là ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 đã lập văn bản uỷ quyền cho ông Nguyễn M tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn M đã có bản tự khai trình bày tại hồ sơ vụ án. Đồng thời, ngày 27/8/2019, ông Nguyễn M lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Đoàn Công K, sinh năm 1952 – nghề nghiệp: Luật sư, địa chỉ: Số 44 đường TT, phường ĐH, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình thay mặt ông Nguyễn M và các nguyên đơn ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Việc uỷ quyền được chứng thực tại UBND phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Tại phiên toà, người được uỷ quyền của

nguyên đơn là ông Đoàn Công K đã xác nhận quá trình giải quyết vụ án các văn bản giấy tờ do Toà án gửi cho nguyên đơn ông đều thông báo lại cho các nguyên đơn biết, ông là người được nguyên đơn uỷ quyền và được quyền thay mặt nguyên đơn giải quyết các vấn đề của vụ án. Như vậy, quá trình giải quyết vụ án Toà án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt đúng theo quy định tại Điều 171, 172, 173 BLTTDS.

Tại phiên tòa ông Đoàn Công K – người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn, ông Nguyễn Thành Đ3 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là bị đơn bà Nguyễn Thị T4 có mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị T4, người đại diện theo uỷ quyền của bà T4 anh Nguyễn Văn C2, bị đơn anh Nguyễn Văn T5 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C5, anh Nguyễn Văn S5, chị Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Văn C2 đều vắng mặt không rõ lý do, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Tại phiên tranh tụng đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để xác minh, làm rõ một số tình tiết liên quan đến việc giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 259 BLTTDS. Hội đồng xét xử thấy hồ sơ đã thể hiện rõ các vấn đề mà Viện kiểm sát yêu cầu nên không chấp nhận ngừng phiên tòa.

[3] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn M, ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 căn cứ “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn V với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ4 bà Nguyễn Thị T4 để yêu cầu Toà án công nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn V để các con của ông được hưởng di sản của bố mẹ để lại. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của Hợp đồng: Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/10/1995 về mặt hình thức không lập thành hợp đồng tuy nhiên việc cam kết được lập thành văn bản và được xác thực tại UBND xã Q, huyện Q1 (nay là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Tại thời điểm xác thực giấy chuyển nhượng vào ngày 01/6/1999, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực pháp luật do đó căn cứ vào Điều 707 BLDS năm 1995 thì “Giấy cam kết” được xác định là 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo về mặt hình thức.

[3.2] Về nội dung của Hợp đồng: Giấy cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Đ4, bà Nguyễn Thị T4 là bên chuyển nhượng, ông Đ4 thay mặt viết ra, nội dung có các điều khoản gồm: Bên chuyển nhượng ông Đ4, bà T4; bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn V; loại đất, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và trách nhiệm trong việc chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 10.000.000đ và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chuyển nhượng. Như vậy, về mặt nội dung theo quy định Điều 708 của BLDS năm 1995 thì “Giấy cam kết” đảm bảo về mặt nội dung. Ông Nguyễn V là người Việt Nam có thời gian sinh sống cùng các con tại Hoa Kỳ nhưng chưa thôi quốc tịch Việt Nam và chưa nhập quốc tịch Hoa Kỳ thể hiện tại chứng minh nhân dân và hộ chiếu của ông Nguyễn V. Do đó, ông Nguyễn V là người có quốc tịch Việt Nam.

[3.3] Về quá trình thực hiện Hợp đồng: Theo nội dung “Giấy cam kết” thì bên nhượng đất ông Nguyễn Văn Đ4, bà Nguyễn Thị T4 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 10.000.000đ. Diện tích đất chuyển nhượng với chiều dài 24m, chiều ngang 14m trừ 2m

còn 12m. Có tứ cận: Hướng Tây Bắc giáp nhà ông L1, hướng Đông Nam giáp đất nhà ông bà Đ5, T6, hướng còn lại giáp với nhà chú Đ4, thím T4 và đường Nguyễn Hữu C2. Nếu căn cứ hợp đồng thì diện tích đất chuyển nhượng là 288m². Việc xây dựng nhà có sự hỗ trợ của ông Nguyễn Văn Đ4 và các con của ông là anh Nguyễn Văn T5, được thể hiện tại đơn xin cấp phép xây dựng và giấy uỷ quyền lập ngày 25/8/1999 có xác nhận của chính quyền địa phương UBND xã Q (nay là phường Q), có sự chứng kiến của các anh em của ông V và ông Đ4 là các ông Nguyễn K7, ông Nguyễn C7, ông Nguyễn T7, bà Nguyễn Thị Đ7, bà Nguyễn Thị Đ71, bà Nguyễn Thị D7 (những người này đang sinh sống tại địa phương ở thời điểm đó). Sau khi xây dựng nhà xong, ngày 25/8/1999, ông Nguyễn Văn Đ4 làm “Đơn xin chuyển nhượng đất” với nội dung: Trên diện tích đất 200m² có nguồn gốc xã cấp cho con trai là anh Nguyễn Văn T5, nay ông xin nhượng lại cho anh trai Nguyễn V để xây nhà hàng năm để anh em tụ họp để lo chuyện thờ cúng ông bà tổ tiên. Ngôi nhà xây có diện tích chiều dài ngôi nhà 14m, chiều ngang 8m, nhà xây 1 tầng trệt, 1 gác 2 phòng để ông V hồi hương. Thời điểm xây nhà do ông V chưa có hộ khẩu nên anh Nguyễn Văn T5 đứng đơn xin cấp phép xây dựng, nay nhà đã xây xong ông Đ4 giao lại cho ông V sử dụng đất xin cấp có thẩm quyền hợp thức hoá việc chuyển nhượng. Điều này phù hợp với ý kiến bị đơn bà Nguyễn Thị T4 tại bản tự khai và tại phiên hoà giải ngày 05/5/2020 cũng như ý kiến của bị đơn anh Nguyễn Văn T5 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn S5, anh Nguyễn Văn C5, chị Nguyễn Thị Thu H5, chị Nguyễn Thị TT5, anh Nguyễn Văn C2 là các con của ông Đ4, bà T4 đều công nhận đó là nhà do ông Nguyễn V đã bỏ tiền ra xây.

[3.4] Từ nhận xét [3.3] cho thấy việc bị đơn bà Nguyễn Thị T4, anh Nguyễn Văn T5 và các con ông Đ4, bà T4 là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn S5, anh Nguyễn Văn C5, chị Nguyễn Thị Thu H5, chị Nguyễn Thị TT5, anh Nguyễn Văn C2 thừa nhận ngôi nhà đó là của ông Nguyễn V bỏ tiền ra xây và đã ở đó từ năm 1999 đến năm 2017 khi ông V chết nhưng không thừa nhận việc ông Đ4, bà T4 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ4, bà T4 cho ông V thấy là mâu thuẫn không phù hợp với sự thật khách quan.

*“Căn cứ nguồn án lệ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03/3/2010 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến với bị đơn là ông Lê Văn Ngự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Quý, bà Trần Thị Phấn, anh Lê Văn Tám, chị Lê Thị Tường, anh Lê Đức Lợi, chị Lê Thị Đường, anh Lê Mạnh Hải, chị Lê Thị Nhâm. **Khái quát nội dung của án lệ:** Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ: Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986”.*

Việc bà Nguyễn Thị T4 không thừa nhận biết việc ông Nguyễn Văn Đ4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 là không có cơ sở mà

trường hợp này buộc bà T4 phải biết việc chuyển nhượng đó. Hội đồng xét xử thấy “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 có hiệu lực pháp luật. Theo “Giấy cam kết”, “Giấy uỷ quyền”, “Đơn xin chuyển nhượng đất” nội dung ông Đ4, bà T4 chuyển nhượng cho ông V phần đất màu trong diện tích đất của ông Đ4 và bà T4 nên công nhận quyền sử dụng đất có ngôi nhà của ông V là đất trồng cây hàng năm như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ4, bà T4, người được nhận phần đất này có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định.

[4.] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T4 với nội dung: Bà và chồng là ông Nguyễn Văn Đ4 là vợ chồng, ông bà có với nhau 06 người con là anh Nguyễn Trọng C5, chị Nguyễn Thị H5, anh Nguyễn Văn T5, anh Nguyễn Văn S5, chị Nguyễn Thị TT5 và anh Nguyễn Văn C2. Ông Nguyễn Văn Đ4 đã chết vào năm 2018. Vợ chồng bà và ông Nguyễn Văn Đ4 có khối tài sản chung là nhà và diện tích 819,7m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 757222, được UBND thị xã B cấp ngày 15/10/2012, hiện tại bà và các con sống trên đó. Việc ông Nguyễn Văn Đ4 chồng bà và ông Nguyễn V đã lập giấy nhượng đất mà không hề hay biết. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Toà án xem xét giải quyết yêu cầu tuyên bố cam kết giao dịch giữa ông Nguyễn V và ông Nguyễn Văn Đ4 tại Giấy cam kết lập ngày 24/10/1995, đơn xin nhượng đất của ông Nguyễn Văn Đ4 lập ngày 26/8/1999 không có hiệu lực pháp luật. Bà không chấp nhận việc chuyển nhượng. Không chấp nhận việc các đồng nguyên đơn ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 buộc anh Nguyễn Văn T5 phải bồi thường số tiền 20.000.000đ. Đề nghị Toà án buộc các nguyên đơn phải tháo dỡ ngôi nhà mà ông V đã xây dựng trên đất và trả lại đất cho gia đình bà.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Phản tố của bà Nguyễn Thị T5 có nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải nhằm bù trừ nghĩa vụ đối với nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 200 BLTTDS. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[5.] Từ nhận xét tại [3] và [4], Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng đất tại “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn V nhưng do ông Nguyễn V đã chết (năm 2017) nên đây là di sản của ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị T0 để lại. Các đồng nguyên đơn cũng là các con của ông Nguyễn V0 gồm có: ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 được xác định là hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn V, bà T0. Hiện nay những người này đều đang định cư tại nước ngoài. Căn cứ theo điểm d khoản 1 Điều 169, Điều 170, khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 thì *“Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:*

Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính...”. Do đó các con ông Nguyễn V không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại Văn phòng quản lý đất đai Chi nhánh huyện QT để cập nhật vào sổ địa chính. Các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 chỉ được quyền tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác đủ điều kiện theo quy định của Luật đất đai nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

[6] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đối chiếu với diện tích chuyển nhượng ghi tại “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 với chiều dài 24m, chiều ngang 12m diện tích 200m², Hội đồng xem xét thẩm định đã đưa ra 2 phương án đo vẽ, phương án 1 chiều rộng là mặt tiền tiếp giáp đường Nguyễn Hữu C2 có kích thước 24m, chiều sâu 12m, nếu chia theo phương án này thì phân ranh giới được thỏa thuận tại “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 cắt ngang ngôi nhà 2 tầng ông V xây dựng và cắt ngang quán ăn của anh Nguyễn Văn T5. Phương án thứ 2 là chiều rộng mặt tiền tiếp giáp đường Nguyễn Hữu C2 có kích thước 12m, chiều sâu 24m, tuy nhiên phân ranh giới cắt ngang qua nhà bà Nguyễn Thị T4 đang xây dựng kiên cố và cắt một phần của ngôi nhà 2 tầng ông V xây dựng.

Theo hiện trạng sử dụng đất, Hội đồng xem xét thẩm định tiến hành đo đạc ngôi nhà 2 tầng trên đất có diện tích 215,1m², có tứ cận như sau:

Phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Hữu C2 có kích thước: 13,6m

Phía Tây Bắc giáp đường hẻm có kích thước: 16,32m.

Phía Đông Bắc giáp với nhà bà T4 có kích thước: 13, 03m.

Phía Đông Nam giáp với phần đất và nhà anh T5 đang sử dụng có kích thước: 15,59m.

Hội đồng xét xử thấy rằng nếu chia theo phương án 1 hoặc phương án 2 sẽ cắt ngang các công trình xây dựng kiên cố trên đất, làm ảnh hưởng đến kết cấu các công trình xây dựng. Do đó cần chia theo hiện trạng sử dụng đất của ngôi nhà ông V đã bỏ tiền ra xây diện tích 215,1m², theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn cũng phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất, tuy nhiên theo “Đơn xin chuyển nhượng đất” lập ngày 26/8/1999 ông V nhận chuyển nhượng của ông Đ4, bà T4 diện tích 200m² nên phải trả cho bà T4 phần giá trị diện tích tăng thêm 15,1m² (đất trồng cây hàng năm) là 35.000đồng/m² = 528.000đồng. Hiện nay ông V đã chết, nên giao ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của ông V, bà T0 cho các con là ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 nhận thừa kế và được nhận phần đất có diện tích 215,1m² (có ngôi nhà), không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được quyền tặng, cho, chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai.

[7]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc anh Nguyễn Văn T5 trả lại đất lấn chiếm và sân nhà mà cha ông Nguyễn V đã bỏ tiền ra xây bị phá dỡ chiếm dụng với giá trị thiệt hại là 20.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền

ông Đoàn Công K có ý kiến xin rút yêu cầu này. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án nội dung này.

[8]. Về án phí: nguyên đơn ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu 300.000đ tiền án phí sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 là người cao tuổi, thuộc đối tượng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 227; Điều Điều 464; Điều 476, Điều 477, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705, 707, 708 BLDS năm 1999; Điều 169, Điều 70, khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khoá 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2, xử: Công nhận “Giấy cam kết” lập ngày 24/10/1995 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị T0 gồm quyền sử dụng đất 215,1m² (đất trồng cây hàng năm) và sở hữu ngôi nhà 2 tầng trên đất, có tứ cận như sau:

Phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Hữu C2 có kích thước: 13,6m

Phía Tây Bắc giáp đường hẻm có kích thước: 16,32m.

Phía Đông Bắc giáp với nhà bà T4 có kích thước: 13, 03m.

Phía Đông Nam giáp với phần đất và nhà anh T5 đang sử dụng có kích thước: 15,59m.

2. Giao phần đất trồng cây hàng năm với diện tích 215,1m² có tứ cận như nêu trên (có ngôi nhà 02 tầng của ông Nguyễn V và bà Nguyễn Thị T0) cho các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 sử dụng và được quyền tặng, cho, chuyển nhượng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc các ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 phải trả cho bà Nguyễn Thị T4 giá trị phần diện tích đất tăng thêm với số tiền 528.500đồng.

4. Đình chỉ giải yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc anh Nguyễn Văn T5 trả lại đất lấn chiếm và sân nhà mà ông Nguyễn V đã bỏ tiền ra xây bị phá dỡ chiếm dụng với giá trị thiệt hại là 20.000.000đồng.

5. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn M, Nguyễn Thuận T, Nguyễn John T2 và Nguyễn Thị Bích T2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự, được khấu trừ số tiền 4.750.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0006238 ngày 05/9/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình, các nguyên đơn được nhận lại số tiền 4.450.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T4 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa 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 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.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Đương sự;
- Luật sư;
- Lưu: HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Võ Bá Lưu

SƠ ĐỒ KÈM THEO

**Bản án số: 03/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của TAND tỉnh Quảng Bình
đối với vụ án T/C hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bồi thường hại về tài sản.**

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Bá Lưu