

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 22/2025/DSST

Ngày 29 - 5 - 2025.

*“Vv: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bế Văn Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Duy Thanh

2. Bà Trần Thị Loan

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vũ Đức Đổng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Oanh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2023/TLST - DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXXST - DS, ngày 06 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐST-DS ngày 23/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1957.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q: Anh Nguyễn Đình Q1, sinh năm 1993. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, thôn H, xã Q, huyện C gar, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1963 và bà Trần Thị L, sinh năm 1965. (Vắng mặt).

Địa chỉ: E V, tổ dân phố E, thị trấn Q, huyện C, Đắk Lắk;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1977 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1978. (Ông C có đơn xin xét xử vắng mặt, bà N vắng mặt không có lý do).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ủy ban nhân dân huyện C;

Địa chỉ: A H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã Q, huyện C;

Địa chỉ: Xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; (Vắng mặt).

+ Văn phòng C3. (Vắng mặt).

Địa chỉ: C N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

+ Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị My N1, sinh năm 1981. (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà E, thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Nguyễn Xuân C1, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Hà T1, sinh năm 1968. (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

4. *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Mạnh T2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: A N, tổ dân phố C, thị trấn Q, huyện C, Đắk Lắk; (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q là anh Nguyễn Đình Q1 trình bày:**

Bố tôi là ông Nguyễn Văn Q là chủ sử dụng của phần đất có diện tích khoảng 23.120m² tại xã Q, huyện C. Trong đó, phần diện tích khoảng 19.120m² đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590 do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2001. Phần diện tích khoảng 4000m² còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2007 bố mẹ tôi có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Minh H bà Trần Thị L một phần đất với diện tích 4000m². Lúc đó bố tôi đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590 nói trên tới Ủy ban nhân dân xã Q làm hợp đồng chuyển nhượng, tách thửa phần diện tích 4000m² cho vợ chồng ông H, bà L. Sau khi hoàn thành thủ tục thì vợ chồng ông H và bà L được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số AK 607637 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000m² còn bố tôi được cấp GCNQSDĐ số AK 607636 thửa đất số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 15.120 m² đối với phần đất còn lại sau khi tách thửa. Một thời gian sau, thì bố tôi phát hiện phần đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông H không nằm trong tổng diện tích 19.120m² mà bố tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế đó là phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi bố tôi phát hiện thì thửa đất này vợ chồng ông H sang nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Bùi Thị N. Và vợ chồng ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ số BL 379921 ngày 3/1/2013. Do đó, các bên đã thống nhất để cho vợ chồng ông C kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang sử dụng (Phần đất nhận sang nhượng từ vợ chồng ông H), sau đó sẽ ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông H đã ký sang trước đó lại cho bố tôi. Theo đó,

vợ chồng ông C được công nhận sử dụng đất Chính là thửa 420, tờ bản đồ số 23, diện tích 4000m². Vì nhầm lẫn nên vợ chồng ông Q đã làm thủ tục tách thửa, sang tên thửa 105, tờ bản đồ 24 cho vợ chồng ông H nhưng trên thực tế thửa đất này từ trước tới nay vẫn do bố mẹ tôi là ông Q, bà L1 quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông H, vợ chồng ông C chỉ đứng tên trên giấy tờ chứ không hề canh tác sử dụng. Thửa đất mà họ canh tác sử dụng chính là thửa 420, tờ bản đồ số 23.

Thực tế, vào năm 2007 vợ chồng ông Q có thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông H thửa đất số 420, tờ bản đồ số 23, đất trồng cây lâu năm tại xã Q. Thời điểm đó, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông Q lại nhầm lẫn nên đã tách và sang tên thửa đất 105, tờ bản đồ số 24 cho vợ chồng ông H. Gia đình ông Q chỉ sang nhượng cho vợ chồng ông H một thửa đất duy nhất và đó chính là thửa đất mà về sau vợ chồng ông H sang nhượng lại cho vợ chồng ông C. Vì thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong quá trình sử dụng vợ chồng ông C đã kê khai cấp giấy chứng nhận tiếp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 23, diện tích 4000m². Nhưng sau khi ông C hoàn thành thủ tục thì lại khất lần việc ký sang tên cho bố tôi thửa 105. Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bố mẹ tôi và vợ chồng ông H, bà L do Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 26/12/2007 là có sự nhầm lẫn về đối tượng của Hợp đồng, (thửa đất chuyển nhượng) và tất nhiên Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H và vợ chồng ông C cũng là nhầm lẫn về đối tượng Hợp đồng. Thửa đất 105 vợ chồng ông C chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thực tế người canh tác, sử dụng thửa đất từ trước đến nay vẫn là gia đình tôi. Nay vợ chồng ông C đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận sang nhượng từ vợ chồng ông H nhưng lại không chịu ký chuyển nhượng trả lại cho bố tôi thửa 105. Hành vi của vợ chồng ông C là trái với thỏa thuận giữa các bên, xâm phạm đến quyền lợi chính đáng của gia đình tôi.

Vì vậy, kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xem xét giải quyết tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đỗ Minh H bà Trần Thị L đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 26/12/2007;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị L bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Bùi Thị N về việc sang nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17/12/2012.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 379921 do UBND huyện C cấp ngày 03/01/2013 thuộc thửa đất số

105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000 m² để cấp lại cho đúng chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ N1.

*** Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị L và ông Đỗ Minh H trình bày:**

Gia đình ông Q và gia đình tôi là thông gia với nhau, con trai tôi cưới con gái của ông Q. Vào ngày 26/12/2007 vợ chồng tôi có thỏa thuận nhận sang nhượng của vợ chồng ông Q, bà L1 một phần đất với diện tích 4000m², là thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng được UBND xã Q chứng thực số 184, quyền số 01 ngày 26/12/2007. Hai bên chuyển nhượng thửa đất trên với giá 150.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng, các bên có ra thực địa để bàn giao đất. Tại thời điểm vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng thì ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 19.120m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590. Sau đó ông Q tách thửa phần diện tích 4000m² cho vợ chồng tôi. Sau khi hoàn thành thủ tục thì vợ chồng tôi được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số AK 607637 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000m², còn ông Q được cấp GCNQSDĐ số AK 607636 thửa đất số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 15.120m² đối với phần đất còn lại sau khi tách thửa. Về vị trí diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận và vị trí diện tích đất thực tế canh tác thì vợ chồng chúng tôi cũng không phát hiện ra diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận không đúng với vị trí diện tích đất thực tế canh tác. Khi nhận chuyển nhượng thì đất đã trồng cà phê, vợ chồng tôi tiếp tục trồng cây cà phê cho đến lúc chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà N theo hợp đồng sang nhượng cho ông Nguyễn Bá C, bà Bùi Thị N vào ngày 17/12/2012, Hợp đồng lập và công chứng tại Văn Phòng C3 tại số C N, thành phố B. Số công chứng 8195, quyền số 12 ngày 17/12/2012. Khi đó hai bên thỏa thuận giá sang nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24 là 60.000.000 đồng. Việc sang nhượng hoàn tất và ông C, bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ số BL 379921 ngày 3/1/2013. Nay ông Q khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng tôi và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông Nguyễn Bá C bà Bùi Thị đối V thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, thì Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và chấp nhận đơn khởi kiện của ông Q và tuyên vô hiệu 02 hợp đồng trên để nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ N2 trình bày:**

Vào năm 1994 chồng tôi là anh Nguyễn Anh T đã khai hoang mảnh đất khoảng 05ha thuộc thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2001 có chủ trương nhà nước cấp quyền sử dụng đất do đất được khai hoang cho các hộ gia đình, với thông tin mỗi gia đình chỉ được đứng tên quyền sử dụng đối với 02 ha đất, vì vậy chồng tôi

đã nhờ anh trai là ông Nguyễn Văn Q đứng tên giùm quyền sử dụng đất gần 02 ha. Trong thời gian anh Q sử dụng đất đã tự ý cắt bán cho ông H, bà L 4000m², sau đó ông H, bà L lại bán cho ông C, bà N thì vợ chồng tôi mới phát hiện, mảnh đất cắt bán nằm trong diện tích đất vợ chồng nhà tôi đang canh tác là thửa 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000m² (Chỉ bán trên giấy tờ), hiện nay đang đứng tên quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Bá C và bà Bùi Thị N. Đối với thửa 25, tờ bản đồ số 24, diện tích 15.120m², hiện nay vợ chồng tôi trực tiếp canh tác nhưng đứng tên quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Q.

Nay ông Nguyễn Văn Q khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Trần Thị L1 bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đỗ Minh H bà Trần Thị L về việc sang nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đỗ Minh H bà Trần Thị L với ông Nguyễn Bá C bà Bùi Thị N về việc sang nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24. Đồng thời Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 379921 do UBND huyện C cấp ngày 03/01/2013 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000 m² đã cấp cho ông C, bà N thì tôi đề nghị tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q, để sang tên quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng tôi, vì vợ chồng tôi là người trực tiếp đang canh tác trên đất từ năm 1993 đến nay.

Ông Nguyễn Anh T trình bày: Tôi nhất trí với ý kiến của vợ tôi là bà Nguyễn Thị Mỹ N2, đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh trai tôi là nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q.

*** Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá C trình bày:**

Năm 2012, vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông H, bà L diện tích đất thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại thôn H, xã Q, huyện C với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng thì các bên có làm thủ tục công chứng theo quy định (thời gian đã lâu tôi không nhớ rõ tên văn phòng công chứng). Sau khi các bên làm thủ tục chuyển nhượng thì hiện nay con ông H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Không xác định chính xác) và tôi không biết hiện nay ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất này.

Đối với việc nguyên đơn ông Q khởi kiện cho rằng 02 thửa đất trong đó có 4000m² nằm trong tổng diện tích đất 19,120m² và 4000m² chưa được cấp giấy chứng nhận đã được cấp cho chúng tôi là không đúng. Tôi xác định tôi chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4000m² là diện tích đất do ông Q chuyển nhượng cho tôi. Sau đó tôi đã chuyển nhượng diện tích đất này cho con ông H.

Ngoài ra giữa tôi và ông H, bà L không có sự thoả thuận nào đối với việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như nhận sang nhượng từ ông H, bà L diện tích đất nào khác. Ngoài diện tích đất 4000m² tôi đã chuyển nhượng lại thì tôi không có được cấp thêm giấy chứng nhận QSDĐ nào khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị toà án căn cứ theo quy định để giải quyết vụ án. Ngoài ra hiện nay vợ tôi là bà Bùi Thị N đã bỏ đi khỏi địa phương. Vợ chồng chúng tôi đã ly thân được hơn một năm. Hiện bà N đang sinh sống tại đâu tôi không biết.

Đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ 23, diện tích 4000m² tôi chưa được cấp GCNQSDĐ nên không cung cấp cho toà án được.

*** Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân C1 trình bày:**

Tôi có mua 4 sào cà phê của ông Nguyễn Bá C và bà Bùi Thị N vào năm 2015, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Q, huyện C có tứ cận: Phía Đông giáp ông Kiều C2, Tây giáp ông Nguyễn Q, Nam giáp ông Nguyễn Mạnh H1, Bắc giáp ông Lê Minh H2. Diện tích đất trên đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân C1. Tôi mua đất của ông C, bà N với giá 80.000.000/sào, tổng cộng 320.000.000 đồng. Khi sang nhượng đất có làm hợp đồng và được Ủy ban xã Q công chứng. Hiện tôi không còn bản lưu hợp đồng này. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay tôi đang thế chấp Ngân hàng C4 Cư M'gar nên không thể cung cấp cho Toà. Hiện tôi đang canh tác trên đất 04 sào đất này.

*** Quá trình giải quyết vụ án Người làm chứng ông Nguyễn Mạnh T2 trình bày:**

Tôi là em trai ruột của ông Nguyễn Văn Q và là anh ruột của anh Nguyễn Anh T. Tôi xác nhận chữ ký tại mục người làm chứng số 1 của tờ giấy ngày 29/12/2001 là của tôi. Nội dung vụ việc là anh Nguyễn Anh T có nhờ vợ chồng anh Q, chị L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho ông Nguyễn Anh T đối với diện tích đất 12.550m² tại thôn H, xã Q. Lý do là ngày xưa do nghe UBND xã thông báo là một hộ chỉ được đứng tên 02 héc ta đất nên ông T mới nhờ vợ chồng anh Q chị L1 đứng tên giùm 12.550m² đất này. Do là anh em trong nhà nên anh Q chị L1 đã đồng ý và tôi có ký làm chứng.

Chữ ký tại mục người làm chứng số 2 là của anh Võ Trần Thanh S, anh S là con riêng của bà L1 (Vợ ông Q), hiện nay anh S và bà L1 đã chết. Hai chữ ký dưới mục “Anh Q Người nhận” lần lượt là của anh Q và anh T.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C, UBND xã Q, Văn phòng C3 đã được tòa án thông báo nhiều lần nhưng không cử người tham gia tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến.

*** Phần tranh luận tại phiên tòa:**

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Đình Q2 trình bày: Việc bố mẹ tôi vào năm 2007 đã sang nhượng đất cho ông H2, bà L thực chất

là sang nhượng vị trí thửa 420, tờ bản đồ số 23 nhưng thửa 420 chưa có giấy chứng nhận nên dùng giấy chứng nhận số R 437590 của diện tích đất 19.120m² đi làm thủ tục tách thửa sang nhượng 4000m² của thửa 420 và được cấp giấy chứng nhận (Trên giấy chứng nhận ghi thửa 105, tờ bản đồ 24). Sau khi được sang tên thì ông H2, bà L đã chuyển nhượng và sang tên cho ông C, bà N. Sau khi phát hiện giấy chứng nhận ghi thửa 105 là không đúng vị trí thì gia đình tôi và vợ chồng ông C, bà N đã thỏa thuận kết hợp để đi kê khai và cấp mới giấy chứng nhận cho đúng số thửa, sau đó ông C, bà N ký chuyển nhượng thửa 105 cho đúng. Sau đó ông C, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thửa 420, nhưng ông C, bà N vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận thửa 105, tờ bản đồ 24 mà không chịu làm thủ tục để sang lại tên cho bố tôi mà chuyển sang tỉnh Lâm Đồng sinh sống là không đúng. 4000m² đất của thửa 105 là bố tôi đứng tên giùm chú thím tôi là ông T, bà N2, đất do ông T và N2 canh tác từ năm 1993 đến nay. Nay tôi đề nghị tòa án chấp nhận đơn khởi kiện để sang lại tên ông T, bà N2 cho đúng chủ sử dụng đất từ trước đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị My N1, ông Nguyễn Anh T đề nghị tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Trong quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời gian chuẩn bị xét xử.

+ Nguyên đơn thực đã hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 BLTTDS;

+ Bị đơn thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 72 BLTTDS.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị My N1, ông Nguyễn Xuân C1 và bà Nguyễn Thị Hà T1 đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 73 BLTTDS; UBND huyện C, UBND xã Q, huyện C và Văn phòng C3 không thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 73 BLTTDS.

* Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Thửa đất tọa lạc tại xã Q, huyện C, bị đơn cư trú tại huyện C. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện C, UBND xã Q, Văn phòng C3 vắng mặt không có lý do, đây là phiên tòa lần thứ hai nên HĐXX căn cứ Điều 227 BLTTDS tiếp tục xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nguồn gốc thửa đất 105 tờ bản đồ 24 tại xã Q:

Ông Nguyễn Văn Q và bà Trần Thị L1 sử dụng diện tích khoảng 23.120m² tại xã Q, huyện C. Trong đó, phần diện tích 19.120m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590 do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2001. Phần diện tích 4.000m² còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007 ông Q sang nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị L 4.000m² (Phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng ông Nguyễn Văn Q đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590 tới Ủy ban nhân dân xã Q làm hợp đồng chuyển nhượng, tách diện tích 4000m² cho vợ chồng ông H, bà L. Sau đó vợ chồng ông H, bà L được cấp GCNQSDĐ số AK 607637 thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000m², còn ông Nguyễn Văn Q được cấp GCNQSDĐ số AK 607636 đối với phần đất còn lại là thửa đất số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 15.120m².

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn:

[4.1] Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 26/12/2007, đối tượng của hợp đồng là bất động sản, việc ký hợp đồng giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức, bởi lẽ chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là bà Trần Thị L1 chết vào ngày 17/7/2007 (Theo giấy chứng tử số 43, quyển 01/2007 UBND xã Q). Tuy nhiên, UBND xã Q vẫn chứng thực với nội dung: Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi và tại mục Bên A vẫn có chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị L1 là không đúng sự thật. Đó đó hợp đồng chuyển nhượng này có vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung hợp đồng, thể hiện các bên chuyển nhượng thửa 105, tờ bản đồ 24, nhưng diện tích đất thực tế các bên giao nhận là tại vị trí thửa đất số 420, tờ bản đồ số 23, cũng diện tích 4000m² nhưng ông Q dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590 (diện tích 19.120m²) đi làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho ông H, bà L là sai về đối tượng của hợp đồng, khi nhận chuyển nhượng ông H và bà L không biết giấy chứng nhận này là ở vị trí khác. Việc ông Q dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 437590 (diện tích 19.120m²) đi làm thủ tục tách thửa và

chuyển nhượng là không đúng đối tượng hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông Q, ông H và bà L đều thừa nhận, do đó hợp đồng có sự nhầm lẫn đối tượng chuyển nhượng nên vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2005.

Đến ngày 17/12/2012 ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá C, bà Bùi Thị N thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, Hợp đồng này được Văn phòng C3, quyển số 12/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời ông C, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 379921 do UBND huyện C cấp ngày 03/01/2013 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24. Tuy nhiên, trên thực tế là chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số 420, tờ bản đồ số 23, diện tích 4000m² nên Hợp đồng này cũng sai về đối tượng hợp đồng nên vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với hai thửa đất, kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24 đang do vợ chồng ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 canh tác trên đất từ năm 1993 cho đến nay. Đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 23, diện tích 4000m² hiện do ông C1 và bà T1 trồng cà phê trên đất đúng với thực tế ông bà nhận chuyển nhượng từ ông C và bà N, đồng thời ông C1 và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng đất từ 2015 đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Bá C không thừa nhận 02 thửa đất trong đó thửa 4000m² nằm trong tổng diện tích đất 19,120m² và 4000m² (Chưa có giấy chứng nhận) đã được cấp cho ông C, bà N, nhưng qua thu thập hồ sơ cấp đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thể hiện ông C, bà N đã đứng tên trên cả hai thửa đất có cùng diện tích 4000m² là thửa 420 và 105, trong đó thửa 420 đã sang nhượng cho ông C1, bà T1, còn thửa 105 vẫn đứng tên ông C bà N.

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định thực tế ông C và bà N chưa từng nhận thửa 105, tờ bản đồ 24 để canh tác mà chỉ dùng giấy chứng nhận của thửa 105 để làm thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông H, bà L. Do đó, nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất 105 cho ông H, bà L, và việc ông H bà L chuyển nhượng sang cho ông C, bà N thực tế là các bên chuyển nhượng (Giao nhận) thửa 420 là có cơ sở. (Do thửa 420 từ năm 2007 đến năm 2012 chưa có giấy chứng nhận). Đến ngày 15/5/2013 khi ông C và bà N đã được cấp giấy chứng nhận đối với thửa 420 nhưng không làm thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất thửa 105 cho gia đình ông Q là không đúng thực tế người sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và ông T, bà N1 (Ông T là em trai ông Q) trình bày, diện tích đất 4000m² của thửa 105 là một phần diện tích đất ông T nhờ ông Q đứng tên giùm ông T (Ông T nhờ ông Q đứng tên quyền sử dụng đất 12.550m²) và cung cấp một giấy viết tay thể hiện nội dung ông Q, bà L1 đứng tên giùm ông T. Trên giấy viết tay có chữ ký của ông Q, ông T và có ông Nguyễn Mạnh T2 ký tên làm chứng (ông T2 là em trai ông Q và là anh trai ông T). Nay ông Q, ông T, bà N1 đề nghị sang tên thửa đất 105 cho ông T, bà N1 cho đúng người sử dụng đất thực tế. Xét thấy yêu cầu khởi kiện này của

nguyên đơn và yêu cầu của ông T, bà N1 là có cơ sở nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 379921 do UBND huyện C cấp ngày 03/01/2013 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000 m² đứng tên ông C, bà N để cấp lại cho đúng chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị My N1.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Thửa đất 105, tờ bản đồ số 24, hiện do ông T và bà N1 quản lý sử dụng, thửa đất 420, tờ bản đồ số 23 hiện do ông C1, bà Thanh quản L2 sử dụng trên đất nên không đặt ra vấn đề xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Q và ông H, bà L, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà L và ông C, bà N đối với thửa đất 105, tờ bản đồ số 24.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phí sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với tổng số tiền 6.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị My N1 nhận nộp số tiền này. Xét thấy việc ông T, bà N1 nhận nộp là tự nguyện nên cần chấp nhận.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 6.000.000 đồng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị My N1.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ. Tuy nhiên bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

** Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị L1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, do Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 26/12/2007, số 174, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Minh H, bà Trần Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn

Bá C, bà Bùi Thị N đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, do Văn phòng C3 công chứng ngày 17/12/2012, số công chứng 8195, quyền số 12/CC-SCC/HĐGD.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 379921 do UBND huyện C cấp ngày 03/01/2013 thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 24, diện tích 4000 m² đứng tên ông Nguyễn Bá C, bà Bùi Thị N để cấp lại cho đúng chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ N1.

[2]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ N1 nhận nộp chi phí tố tụng 6.000.000đ. Ông Nguyễn Văn Q được nhận lại số tiền đã tạm ứng 6.000.000 đồng sau khi thu được từ ông Nguyễn Anh T và bà Nguyễn Thị Mỹ N1.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đỗ Minh H và bà Trần Thị L thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự 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, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bế Văn Toàn