

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CƯ KUIN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST

Ngày 28 - 9 - 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Phan Thị Thiện.

2. Ông Nguyễn Thế Vinh.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Thị Thanh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:***  
Ông Trương Quang Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2022/QĐST-DS ngày 30/3/2022; Thông báo chuyển lịch xét xử số 47/2022/TB-TA ngày 16/4/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02a/2022/QĐST-DS ngày 31/5/2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 14/2022/QĐST-DS ngày 01/7/2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 17/2022/QĐST-DS ngày 12/9/2022 và Thông báo lịch mở lại phiên tòa sơ thẩm số 77/2022/TB-TA ngày 12/9/2022 giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1920; Địa chỉ: Thôn KC, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk;

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn KP, xã H, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (có mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*** Ông Phạm Công M – Trợ giúp viên pháp lý, trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk – (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

\* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Như B, sinh năm 1967; bà H' A (tên gọi khác Nguyễn Thị KA) sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Thôn lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị H (B), sinh năm 1950. Địa chỉ: Thôn lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị Nở, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn KP, xã H, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Nguyễn Như M, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp x, xã ĐL, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H (B); Nguyễn Thị N; Nguyễn Như M và Nguyễn Thị H:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn KP, xã H, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn KP, xã H, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (có mặt).

6. Ông Nguyễn Như Th, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Như Th, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn PL, xã QP, huyện Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế - (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Như Q, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn x, xã NC, huyện Đắk Rlấp, tỉnh Đắk Nông – (vắng mặt).

9. Cháu H' Th, sinh năm 1999 và cháu H' Ch, sinh năm 2003. Địa chỉ: Thôn lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh L - Chức vụ: Chủ tịch; Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Cư Kuin - Thôn KC, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Năm 1985, bố mẹ của chúng tôi là ông Nguyễn Như K và bà Nguyễn Thị Đ có mua của gia đình ông Nguyễn Văn Th, ở tại: Thôn Lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk 01 thửa đất có diện tích khoảng 6.000m<sup>2</sup>. Đến ngày 05/8/1993, được UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số B 150632, gồm 02 thửa: Thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 14, có diện tích 5.040m<sup>2</sup> và thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 14, diện

tích 970m<sup>2</sup> đều đứng tên ông Nguyễn Như K. Ngày 14/3/2006 ông K chết, không để lại di chúc.

Vợ chồng ông K và bà Đ có 10 người con chung gồm: Nguyễn Thị H (B), Nguyễn Như Th, Nguyễn Như B (đã chết), Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị B, Nguyễn Như T, Nguyễn Như Q, Nguyễn Như B, Nguyễn Như M và Nguyễn Thị H.

Sau khi ông K chết, vợ chồng ông B và bà Nguyễn Thị KA, đưa ra 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông K, bà Đ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA, đối với hai thửa đất số 2010 và 1899, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.010m<sup>2</sup> (có chứng thực của UBND xã DBh, huyện Krông Ana). Đến ngày 28/5/2007, UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số AI 781540, đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.400m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số AI 781541, đối với thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 4, diện tích 970m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA. Việc vợ chồng ông B và bà KA tự ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông K sang tên vợ chồng ông B, bà KA không được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo quy định của pháp luật, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Như K, bà Nguyễn Thị Đ; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA. Trong đó, đại diện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Như T ký tên; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Như B ký tên là không đúng sự thật vì gia đình tôi không ai ủy quyền cho ông Nguyễn Như T đại diện. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không yêu cầu Tòa án giải quyết vì ông B tự làm thì ông B chịu.

2. Hủy GCNQSDĐ từ ông Nguyễn Như K sang tên vợ chồng ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA, theo GCNQSDĐ số AI 781540, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.400m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số AI 781541, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 4, diện tích 970m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA để sang lại tên cho bà Nguyễn Thị Đ theo quy định.

*\*Bị đơn ông Nguyễn Như B trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý bởi vì: Nguồn gốc đất là của bố mẹ bị đơn giao cho bị đơn nhằm mục đích tạo dựng tài sản để nuôi sống bản thân và gia đình. Nhưng trong quá trình quản lý sử dụng, do cần tiền để làm ăn, sinh sống và không được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình, nên tôi đã tự ý làm các thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi. Nay mẹ tôi bà Đ, yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ từ bố mẹ tôi sang cho vợ chồng tôi (trước đây) thì tôi đồng ý.

Đối với thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà mang tên ông K sang bà mang vợ chồng bị đơn (tại thời điểm chưa ly hôn). Bị đơn xác định quá trình chung sống, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên có nhu cầu vay vốn ngân hàng cũng như làm ăn sau này, tự ý vợ chồng bị đơn nghĩ đến việc chuyển nhượng đất mang tên vợ chồng bị đơn. Không nhớ thời gian cụ thể, bị đơn là người liên hệ cơ quan Nhà nước, thực hiện các thủ tục chuyển tên trên GCNQSDĐ.

Khi thực hiện làm hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, bố tôi là ông K đã chết, bị đơn liên hệ cơ quan Nhà nước thì được giải thích phải có xác nhận của các thành viên trong gia đình. Tại thời điểm trên, do nhu cầu cần vay vốn và sợ anh em không đồng ý nên bị đơn chỉ nhờ một mình ông Th (anh ruột) ký xác nhận, thì UBND xã không đồng ý và trả lại hồ sơ. Sau khi nhận lại hồ sơ, bị đơn có đưa giấy tờ nêu trên nhờ ông Y KB – cán bộ địa chính xã H (hiện nay không biết địa chỉ cụ thể để cung cấp cho Tòa án) và trả phí làm nhanh, khoảng 01 tháng sau thì ông Y KB đưa lại bà mang tên vợ chồng bị đơn. Toàn bộ hồ sơ cấp đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư Kuin cung cấp, là chữ ký của bị đơn Nguyễn Như B.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ, để chuyển quyền sử dụng đất lại cho hộ bà Đ thì bị đơn đồng ý. Tòa án có giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tôi có ý kiến: Đối với ngôi nhà và các tài sản trên đất do bố mẹ tôi tạo dựng nên, vợ chồng tôi về để ở chứ không cải tạo và sửa chữa gì. Nay vợ chồng chúng tôi đã ly hôn và không yêu cầu chia tài sản, nếu sau này bà KA yêu cầu chia tài sản, tôi đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*\* Bị đơn bà Nguyễn Thị KA trình bày:*

Bà KA và ông B tự nguyện chung sống với nhau và có đăng ký kết hôn vào ngày 22/12/1998 tại UBND xã ET, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk, nay đã ly hôn ngày 10/3/2020 tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tài sản chung của vợ chồng bị đơn không yêu cầu Tòa án chia bao gồm:

1. Thửa đất 2010 tờ bản đồ số 04 có diện tích 1.010m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Lô 13, xã DBh được UBND huyện Krông Ana cấp GCNQSDĐ số AI 781540 ngày 28/5/2007 cho hộ ông Nguyễn Như B, bà Nguyễn Thị KA.

2. Thửa đất 1899, tờ bản đồ số 04 có diện tích 5.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Lô 13, xã DBh được UBND huyện Krông Ana cấp GCNQSDĐ số AI 781541 ngày 28/5/2007 cho hộ ông Nguyễn Như B bà Nguyễn Thị KA.

Nguồn gốc hai thửa đất trên: Do thời thanh niên, ông B có khai hoang được một lô đất rẫy có diện tích khoảng 01 ha ở huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông. Sau khi kết hôn năm 1998, do vợ chồng chưa có nhà ở nên giữa bố mẹ chồng là ông Ký (đã chết ngày 04/3/2006), bà Đ và vợ chồng chúng tôi có thỏa thuận trao đổi, ông Ký bà Đ sẽ nhận lô đất rẫy ở huyện Đắk R'lấp còn vợ chồng bà KA lấy hai thửa đất trên để ở và làm ăn. Do giá trị hai thửa đất trên nhiều hơn nên vợ chồng bà còn thối lại (phụ lại) cho ông Ký, bà Đ một số vàng

(cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ vì thời gian đã lâu, ông B là người trực tiếp đưa). Việc thoả thuận trên các bên không lập giấy tờ, chỉ đưa tay không có người chứng kiến.

Sau đó giữa ông B và bố mẹ chồng thực hiện thủ tục giấy tờ để sang tên GCNQSDĐ như thế nào thì bị đơn không biết, ông B nói để ông làm còn bà KA là người đồng bào nên không nắm được thủ tục nên bà đồng ý. Đến năm 2007, hộ bị đơn được Nhà nước chỉnh lý GCNQSDĐ mang tên hộ bị đơn.

Khi nhận các tài sản, trên đất có cả phê đã thu hoạch năm thứ hai, ngoài ra trên thửa đất 1899 đã có 01 nhà gỗ 03 gian, diện tích khoảng 63m<sup>2</sup> do bố mẹ chồng làm khoảng năm 1975. Vợ chồng nguyên đơn đã sinh sống và canh tác ổn định trên hai thửa đất trên từ sau khi kết hôn cho đến nay, không tranh chấp với ai. Quá trình ở trên căn nhà, vợ chồng bà làm sân và nền nhà khoảng năm 2002. Đối với cả phê và tiêu trồng trên đất hiện nay là do vợ chồng bà tạo dựng. Sau khi ly hôn bà KA đã chuyển đi nơi khác sinh sống, giao lại vườn, đất nêu trên cho ông B quản lý sử dụng tạo ra sản phẩm để nuôi sống bản thân và sau này cho các con khi trưởng thành, lập gia đình.

Nay bà Đ yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ đề ngày 24/4/2006 và hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 2010 và số 1899 đứng tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA. Đồng thời, buộc ông B và bà KA trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà Đ theo quy định của pháp luật, thì bà KA không đồng ý. Đồng thời bà KA xác định thủ tục chỉnh lý biến động và cấp GCNQSDĐ đất là đúng quy định pháp luật, nguyện vọng của bà là hiện nay giao cho ông B sử dụng và cải tạo đất có thu nhập để nuôi sống bản thân, sau này các con lớn chia cho mỗi đứa một ít để làm chỗ ở.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Th trình bày:*

Ông Th là con thứ 02 của ông K và bà Đ, là anh trai của ông B. Ông Th lập gia đình và tách khẩu ở riêng từ năm 1985. Trong thời gian bố tôi còn sống, khi ông B lập gia đình thì ông Ký có cho ông B một thửa đất ruộng có diện tích khoảng 4.000m<sup>2</sup>, ông Th nghe nói sau đó vợ chồng ông B đã bán diện tích đất này, còn bán để làm gì thì ông Th không biết. Ngoài ra, vợ chồng ông B có ở nhờ cùng với bố mẹ trên thửa đất thổ cư có diện tích khoảng 5.000m<sup>2</sup>.

Sau khi ông K chết, ông B qua xin bà Đ làm thủ tục sang tên cho ông B để ông B thế chấp vay Ngân hàng, lấy vốn đầu tư trên thửa đất có diện tích khoảng 5.000m<sup>2</sup> đang sử dụng. Khi đi thực hiện các thủ tục tại xã, ông B có rủ ông Th đi cùng vì ông B không am hiểu pháp luật. Khi đó ông B và ông Th có xin mẫu HĐCNQSDĐ ở xã, ông Th ký bên chuyển nhượng và ông B ký bên nhận chuyển nhượng trước, các thông tin khác chưa ghi. Sau đó các ông được cán bộ địa chính xã hướng dẫn là thủ tục không hợp lệ, phải có đầy đủ các thành viên trong gia đình ký chuyển nhượng nên ông Th đi về. HĐCNQSDĐ do ông B giữ, còn ông B có nộp hay thực hiện thủ tục chuyển nhượng như thế nào thì ông Th không biết.

Sau khi ông B làm thủ tục đứng tên trên GCNQSDĐ để vay Ngân hàng và

đến nhà ông Th nhờ ông Th ký, còn nội dung thì ông Th không đọc nên ông B là người đưa giấy này cho thôn xác nhận. Việc hộ ông B bà KA được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất 1899 và 2010 thì ông Th không biết.

Sau khi ông K chết, không để lại di chúc, gia đình vẫn chưa chia di sản thừa kế. Hiện nay bà Đ vẫn đang sinh sống trên thửa đất có diện tích 5.000m<sup>2</sup> trên. Vì vậy trường hợp ông B không có đất sử dụng thì tạo điều kiện cho ông B canh tác trên đất, tạo thu nhập để nuôi sống gia đình, còn việc bố mẹ cho ông B thửa đất nêu trên là không có. Khi nào bà Đ chết thì các anh em trong gia đình sẽ chia sau. Hiện nay vợ chồng B đã ly hôn, thì nên trả lại quyền sử dụng đất cho bà Đ theo quy định pháp luật. Tài sản trên các thửa đất gồm 01 căn nhà gỗ ba gian đã có từ khi ông K bà Đ nhận chuyển nhượng, trước khi ông B và bà KA về ở, đến nay chưa cải tạo, xây dựng thêm được gì.

Nay mẹ tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Ký, bà Đ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông B và bà KA thì tôi đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì tôi không yêu cầu giải quyết, vì khi làm HĐCNQSDĐ là do B tự làm nên tự chịu. Vì đất và các tài sản trên đất là của bố mẹ tôi cùng nhau tạo dựng.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B; Nguyễn Thị H (B); Nguyễn Thị N; Nguyễn Như M và Nguyễn Thị H. Đại diện theo ủy quyền, bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì chúng tôi là các con của ông Ký và bà Đ đồng ý bởi vì: Nguồn gốc đất là của bố mẹ, giao cho ông B và bà KA ở, nhằm mục đích tạo ra tài sản để nuôi sống bản thân và gia đình cũng như cha mẹ già. Nhưng trong quá trình quản lý sử dụng, do cần tiền sinh sống và không được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình mà vợ chồng ông B, bà KA đã tự ý làm các thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng ông B, bà KA là không đúng. Nay mẹ tôi bà Đ yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông K, bà Đ ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA và hủy GCNQSDĐ từ thửa đất của bố mẹ tôi sang cho vợ chồng ông B và bà KA thì chúng tôi đồng ý. Về hậu quả của việc hủy HĐCNQSDĐ vô hiệu, sau khi được Tòa án giải thích chúng tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả xảy ra trong vụ án này, vì khi B tự ký HĐCNQSDĐ thì tự ông B chịu.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Th trình bày:*

Lúc còn nhỏ tôi ở với bố mẹ, đến năm 1993 tôi về quê ở Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế lấy vợ và sinh sống cho đến nay. Sau khi anh B lấy vợ, bố mẹ tôi cho vợ chồng anh B ở nhờ và cho 04 sào đất làm của riêng. Ngày 14/3/2006 bố tôi chết, gia đình tôi không sang nhượng và tặng cho tài sản bất cứ người nào trong gia đình. Quan điểm của tôi là anh B tự làm GCNQSDĐ mà chưa có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình trong đó có tôi là không đúng với quy định của pháp luật.

Nay tôi đồng ý với việc khởi kiện của mẹ tôi, kính nhờ Tòa án hủy GCNQSDĐ mang tên ông B và bà KA, trả lại quyền sử dụng đất cho mẹ tôi bà Nguyễn Thị Đ.

Vì điều kiện ở xa, ông Nguyễn Như Th có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Q trình bày:*

Lúc còn nhỏ tôi ở với bố mẹ, đến năm 1995 tôi lập gia đình và tách khẩu sinh sống tại thôn x, xã NC, huyện Đăk Rlấp, tỉnh Đăk Nông làm ăn và sinh sống cho đến nay. Quá trình sinh sống, tôi cùng bố mẹ và các thành viên khác trong gia đình tạo lập được tài sản chung là thửa đất tại thôn lô x, xã DBh, huyện Cư Kuin diện tích khoảng 7 đến 8 sào, nguồn gốc thửa đất do bố mẹ mua.

Nay mẹ tôi bà Đ khởi kiện, yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Ký, bà Đ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA và hủy GCNQSDĐ từ thửa đất của bố mẹ tôi sang cho vợ chồng ông B và bà KA thì tôi đồng ý.

Vì điều kiện ở xa, ông Nguyễn Như Q có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu H' Th và cháu H' Ch trình bày:*

Chúng tôi là con của bố Nguyễn Như B và mẹ H' A. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chúng tôi không đồng ý vì đất này của bố mẹ tôi mua lại của ông bà nội chúng tôi. Nay bố mẹ ly hôn, gia đình ông bà nội nói đất của ông bà để đòi lại không cho bố mẹ tôi thì chúng tôi không đồng ý. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã DBh, huyện Cư Kuin trình bày:*

Ngày 26/4/2006, UBND xã DBh, huyện Cư Kuin nhận được yêu cầu về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1899 và thửa số 2010, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ thửa đất: Thôn lô 13, xã DBh, huyện Cư Kuin của ông Nguyễn Như K và bà Nguyễn Thị Đ chuyển cho ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA, thường trú tại: Thôn lô 13, xã DBh, huyện Cư Kuin, tỉnh Đăk Lăk. Hợp đồng trên được ông Y KB, cán bộ địa chính xác nhận và ông Y Ng Niê là Phó chủ tịch UBND xã DBh, huyện Cư Kuin ký ngày 26/4/2006 là đúng thực tế.

Đối với yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ trên, UBND xã DBh, huyện Cư Kuin có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết vụ việc, hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Như K và bà Nguyễn Thị Đ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA theo quy định của pháp luật.

*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu ý kiến:* Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, thụ lý vụ án về quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp*

*đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, bị đơn là ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA là đúng quy định của pháp luật; Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã áp dụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về hòa giải và chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã áp dụng đúng quy định về trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.*

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

1. Tuyên bố HĐCNQSDĐ, lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Như Ký, bà Nguyễn Thị Đ; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA vô hiệu.

Về hậu quả của HĐCNQSDĐ vô hiệu: Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không đặt ra để giải quyết.

2. Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.400 m<sup>2</sup> và thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 14, diện tích 970 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất: xã DBh, huyện Cư Kuin mang tên hộ bà Nguyễn Thị Đ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

### **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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện, yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Như K, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Như B, bà Nguyễn Thị KA và hủy GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA. Đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đều có địa chỉ cư trú tại huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có người đại diện có mặt tham gia phiên tòa. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần 2, không có lý do. Căn cứ khoản 2, Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*



[2.1] Đối với yêu cầu HĐCNQSDĐ, lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Như K, bà Nguyễn Thị Đ; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA:

Ông Nguyễn Như K và bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng, ông bà có 10 người con chung gồm: Nguyễn Thị H (B), sinh năm 1950; ông Nguyễn Như Th, sinh năm 1959; ông Nguyễn Như B, sinh năm 1960 (chết); bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; ông Nguyễn Như Th, sinh năm 1965; ông Nguyễn Như Q, sinh năm 1966; ông Nguyễn Như B, sinh năm 1967; bà Nguyễn Như M, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.

Năm 1998, ông Nguyễn Như B lấy vợ là bà H' A (tên gọi khác là Nguyễn Thị KA) và có 02 con gồm H' Th, sinh năm 1999 và H' Ch, sinh năm 2003. Sau khi kết hôn, vợ chồng ông B, bà KA và các con chung sống và ở cùng với bố mẹ là ông Ký, bà Đ .

Năm 2006 ông K chết, ông B đưa ra 01 HĐCNQSDĐ ngày 24/4/2006, giữa các bên gồm: Bên chuyển nhượng ông K, bà Đ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA. Đại diện bên chuyển nhượng ký tên ông Nguyễn Như Th; Đại diện bên nhận chuyển nhượng ký tên ông Nguyễn Như B. Thửa đất chuyển nhượng số 2010, 1899; tờ bản đồ số 14; theo GCNQSDĐ số B 150632 do UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/8/1993 mang tên ông Nguyễn Như K; giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cho, tặng. Hợp đồng có xác nhận của UBND xã DBh và UBND huyện Krông Ana (nay là huyện Cư Kuin), tỉnh Đắk Lắk.

Tại thời điểm ký kết HĐCNQSDĐ ngày 24/4/2006, ông Nguyễn Như K chết (theo giấy trích lục khai tử (bản sao) ngày 24/6/2019 của UBND xã DBh, huyện Cư Kuin cung cấp ông Ký chết ngày 14/3/2006), người đại diện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Như Th ký tên. Tại biên bản xác minh ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, UBND xã DBh cung cấp thông tin như sau: *“Tại hồ sơ lưu trữ của Ủy ban nhân dân xã DBh, huyện Cư Kuin không có hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Như K và bà Nguyễn Thị Đ cùng các con của ông K, bà Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Như Th tặng cho thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA”*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B thừa nhận: Nguồn gốc của các thửa đất 2010 và 1899, tờ bản đồ 14 là do bố mẹ tạo dựng nên, trong thời gian được bố mẹ cho quản lý sử dụng, do kinh tế gia đình khó khăn và có nhu cầu vay vốn để làm ăn, sinh hoạt, mặc dù không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, nên ông B đã tự ý làm thủ tục sang tên từ ông K sang tên vợ chồng ông B và bà KA.

Căn cứ Điều 122, 127 và 128 Bộ luật dân sự 2005, thì HĐCNQSDĐ lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Ký, bà Đ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA là trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên vô hiệu.

Hậu quả của HĐCNQSDĐ vô hiệu: Do không có việc bà Đ và các thành viên trong gia đình cho, tặng thừa đất số 2010, 1899, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.010m<sup>2</sup>, việc tạo lập HĐCNQSDĐ do ông B tự thực hiện. Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không đặt ra để giải quyết.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ theo GCNQSDĐ số AI 781540, do UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.400m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số AI 781541, do UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 4, diện tích 970m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA.

Theo quy định tại Điều 105, Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, thì việc cấp lại GCNQSDĐ hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do HĐCNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng ông K, bà Đ; bên nhận chuyển nhượng ông B và bà KA là vô hiệu, nên UBND huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA cũng không đúng.

Căn cứ công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính và công văn 79/TANDTC-PC ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, có hướng dẫn: “*Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, mà hợp đồng đó vô hiệu, nhưng người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”.

Căn cứ vào hướng dẫn trên, không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ số AI 781540, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.400m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số AI 781541, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 4, diện tích 970m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo đúng như hiện trạng, diện tích, thửa đất của GCNQSDĐ số AI 781540, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 và GCNQSDĐ số AI 781541, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày

28/5/2007 đứng tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA sang tên hộ bà Nguyễn Thị Đ, theo quy định của Luật đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông B và bà KA phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng. bà Đ được nhận lại 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông B và bà KA.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn trong việc yêu cầu tuyên bố hủy HĐCNQSDĐ giữa ông Ánh với ông B, bà KA vô hiệu được chấp nhận, nên bị đơn ông B và bà KA phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, đối với yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127 và 128 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 117, 123, 124 và 579 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 100, 105 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 1, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, miễn, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.

**1.** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Như K, bà Nguyễn Thị Đ; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không đặt ra để giải quyết.

**2.** Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.400m<sup>2</sup> và thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 14, diện tích 970m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất: xã DBh, huyện Cư Kuin mang tên hộ bà Nguyễn Thị Đ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, diện tích của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 781540, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 2010, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.400m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 781541, do Ủy ban nhân dân huyện

Krông Ana cấp ngày 28/5/2007 đối với thửa đất số 1899, tờ bản đồ số 04, diện tích 970m<sup>2</sup> mang tên ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA sang tên hộ bà Nguyễn Thị Đ, theo quy định của Luật đất đai.

*\* Về chi phí tố tụng:* ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại 3.000.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA.

*\* Về án phí:* Ông Nguyễn Như B và bà Nguyễn Thị KA mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

*Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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:**

- P. Kiểm tra - TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Huỳnh Thành**

