

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK TÔ  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 03/2022/DSST

Ngày 31/3/2022

V/v: **Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK TÔ - TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Bá Bình.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lại Thị Khánh và ông A Bông.

*Thư ký phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Tú - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Phúc – Kiểm sát viên.

Ngày 31/03/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021, về việc **“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”**, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐST-DS ngày 22/02/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị T, sinh năm 1968 và anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 8, xã Diên Bình, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Vũ Anh Minh; địa chỉ: Khối 9, thị trấn Đăk Tô, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum.

- *Bị đơn:* Anh Phạm Công L, sinh năm 1971 và chị Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn 5, xã Diên Bình, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum.

(Anh Phạm Công L ở tại Trạm truyền tải điện Đăk Tô; địa chỉ: Khối 7, thị trấn Đăk Tô, huyện Đăk Tô; chị Nguyễn Thị Lệ H đang chấp hành án tại Trại giam Gia Trung, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai).

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

1/ Chị Chế Thị Kiều Oanh, sinh năm 1995

2/ Anh Nguyễn Văn Nghĩa, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Thôn Tua Tem, xã Đăk Long, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Chế Thị Kiều Oanh và anh Nguyễn Văn Nghĩa:*  
Anh Vũ Anh Minh; địa chỉ: Khối 9, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

3/ Anh Nguyễn Văn Danh, sinh năm 1988; địa chỉ: Khối 10, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

4/ Ủy ban nhân dân xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

5/ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Tô.

6/ Chị Huỳnh Thị Bích Sủ, sinh năm 1960.

7/ Chị Ngô Thị Huệ, sinh năm 1970.

8/ Chị Đoàn Thị Kim Phụng, sinh năm 1971.

9/ Chị Nguyễn Thị Kim Đồng, sinh năm 1991.

10/ Chị Huỳnh Thị Bích Kim (Huỳnh Thị Kim), sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Thôn 8, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

11/ Chị Thái Thị Thu Thủy, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn Mô Pả, xã Đắk Hà, huyện Tu Mơ Rông, tỉnh Kon Tum.

12/ Chị Mai Thị Hòa, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn 5, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

13/ Chị Lưu Thị Kiều Nga, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn 4, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

*- Người làm chứng:*

1/ Anh A Văn Bảy; địa chỉ: Thôn Đông Thượng, xã Đắk Pét, huyện Đắk Glei, tỉnh Kon Tum.

2/ Anh Đinh Văn Nghĩa; địa chỉ: Thôn 4, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

3/ Anh Nguyễn Quốc Trọng; địa chỉ: Thôn 4, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

4/ Công ty TNHH kỹ thuật đo đạc địa chính Quảng Ngãi; địa chỉ: 293 Nguyễn Trãi, phường Quảng Phú, t.p Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

5/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (chi nhánh huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum).

*Nguyên đơn và người làm chứng Đinh Văn Nghĩa, Nguyễn Quốc Trọng có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Trong đơn khởi kiện ngày 02/4/2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn***

**chị Trần Thị T, anh Nguyễn Văn D trình bày:**

Hộ gia đình anh Nguyễn Văn D được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đắk Tô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số Y256033, ngày 20/8/2003, đối với các thửa đất: Thửa 13, tờ bản đồ 27 (nay là thửa 225, tờ bản đồ 71); thửa 44, 51, 58 (tờ bản đồ 48), tại thôn 1, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô.

Năm 2011, hộ gia đình anh Dũng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Tiến các thửa đất số 44, 51, 58 nhưng do xác định sai số thửa đất nên đã ghi thửa 51 là thửa 13. Trên thực tế thì anh Tiến sử dụng thửa 51 còn hộ anh Dũng sử dụng thửa 13. Anh Tiến đã được cấp giấy CNQSDĐ thửa 13, 44, 58. Khi phát hiện có nhầm lẫn, anh Tiến đã kê khai cấp lại giấy CNQSDĐ từ thửa 13, tờ bản đồ 27 (thửa mới là 225, tờ bản đồ 71) sang thửa 51, tờ bản đồ 48 (thửa mới là 7, tờ bản đồ 30).

Còn lại thửa 51, tờ bản đồ 48 (thực tế là thửa 13, tờ bản đồ 27) thì vợ chồng anh Dũng thế chấp tại Ngân hàng từ ngày 17/9/2012 đến ngày 11/6/2020 Ngân hàng mới trả lại giấy CNQSDĐ.

Trong khi giấy CNQSD đất số Y256033, ngày 20/8/2003 đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn được cấp thêm giấy CNQSDĐ số BV 270569, ngày 12/6/2014 trên cùng thửa đất 225, tờ bản đồ 71 (thửa cũ 13, tờ bản đồ 27) cho hộ anh Nguyễn Văn D mà không được nhận giấy CNQSDĐ. Tại thời điểm cơ quan đo đạc, lập hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ, gia đình anh Dũng có một số thửa đất nên có cung cấp thông tin cá nhân cho cơ quan đo đạc. Tuy nhiên, một số thông tin trên các giấy tờ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ cho thửa đất 225, tờ bản đồ 71 là không đúng. Anh Dũng cũng không ký tên trên các giấy tờ này.

Khoảng từ giữa năm 2012 đến gần giữa năm 2013, chị Tuấn có vay tiền của chị Nguyễn Thị Lệ H nhưng không có tiền trả nên khoảng tháng 10/2014, vợ chồng chị Tuấn, anh Dũng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 317, tờ bản đồ 25 (thửa đất có trồng cây cao su) để trừ nợ. Khoảng vài tuần sau, anh Phạm Công L (chồng chị Huyền) mang hợp đồng soạn sẵn đến nhà nhờ anh Dũng ký lại và nhờ chị Chế Thị Kiều Oanh (con dâu anh Dũng) ký tên chị Trần Thị T nhưng không báo cho chị Tuấn biết.

Các bên không có mặt tại UBND xã Diên Bình để ký hợp đồng, nhưng vẫn được Chủ tịch UBND xã Diên Bình chứng thực. Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Dũng không ký. Các hộ tứ cận như ông Thìn không ký, còn ông Lộc đã chết nhưng vẫn ký biên bản.

Đến tháng 6/2017, chị Mai Thị Hòa thông báo cho chị Tuấn việc chị Nguyễn Thị Lệ H có bia đỏ lô đất cà phê (thửa 225, tờ bản đồ 71) của vợ chồng chị Tuấn nên đã làm đơn tố cáo vợ chồng chị Huyền. Quá trình điều tra, truy tố, xét xử vợ

chồng anh Dũng không được thông báo kết quả giải quyết nên không biết vụ án giải quyết xong khi nào.

Vợ chồng anh Dũng sử dụng chăm sóc, thu hoạch cà phê liên tục đến nay, vợ chồng chị Huyền không biết gì về vị trí thửa đất và tài sản trên đất.

Thửa đất 225, tờ bản đồ 71 do vợ chồng anh Dũng khai hoang từ năm 1988, đến năm 2003 được UBND huyện Đắk Tô cấp giấy CNQSDĐ là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cho hộ gia đình gồm 4 thành viên (vợ chồng Nguyễn Văn D, Trần Thị T, các con Nguyễn Văn Nghĩa, Nguyễn Văn Danh). Hộ gia đình anh Dũng sử dụng chung đến nay, nhưng không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Huyền.

Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết **hủy bỏ** hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số chứng thực 99, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 16/10/2014 tại UBND xã Diên Bình giữa anh Nguyễn Văn D với anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H **do vô hiệu**.

Gia đình anh Dũng sử dụng cây trồng và thửa đất nên không có thiệt hại xảy ra; không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

***Tại các lời khai, bị đơn chị Nguyễn Thị Lệ H trình bày:***

Khoảng từ năm 2012 đến năm 2016, chị Trần Thị T nhiều lần vay tiền của chị Huyền, trong đó có khoản vay chị Tuấn không có tiền trả nên cần trừ đất để trả nợ, gồm: Một thửa đất trồng cây cao su (Thửa 317, tờ bản đồ 25, tại Thôn 1, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô) và một thửa đất (có nhà), tại Thôn 4, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô. Ngoài việc cần trừ nợ hai thửa đất nêu trên, vợ chồng chị Tuấn không cần trừ thửa đất nào khác.

Đối với thửa đất mà vợ chồng chị Tuấn kiện (thửa đất 225, tờ bản đồ 71), chị Huyền không biết tại sao lại chuyển quyền sử dụng sang tên cho vợ chồng chị Huyền. Khi vay tiền chị Tuấn đưa cho chị Huyền giữ nhiều giấy CNQSDĐ nên khi cần trừ nợ bị lẫn lộn.

Chị Huyền không biết vị trí thửa đất này ở đâu, không biết trên đất có tài sản gì. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là không có thật. Chị Huyền không có trả tiền chuyển nhượng đất, không cần trừ tiền nợ thửa đất này. Không có sử dụng đất, không cho ai sử dụng đất nên không có thiệt hại; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

***Tại các lời khai, bị đơn anh Phạm Công L trình bày:***

Chị Trần Thị T vay tiền của chị Nguyễn Thị Lệ H rồi cần trừ nợ bằng đất như thế nào anh Liên không rõ. Khoảng năm 2014 (không nhớ ngày, tháng), anh Liên có mang Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đến nhà anh Dũng để ký, do chị Tuấn vắng nhà nên con dâu chị Tuấn là chị Chế Thị Kiều Oanh ký tên chị Tuấn.

Anh Liên không biết việc chị Oanh ký hợp đồng thì chị Tuấn có biết không.

Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2014 thì nhờ anh Nguyễn Quốc Trọng (em ruột chị Huyền) đi ký tứ cận ở người có tên trong biên bản nên anh Liên không biết ai là người ký.

Sau khi anh Dũng và chị Oanh ký hợp đồng thì anh Liên mang lên UBND xã Diên Bình chứng thực.

Việc thế chấp 02 thửa đất cho Ngân hàng do chị Huyền tự làm, anh Liên chỉ ký hợp đồng, không có dẫn đi xem đất.

Anh Liên không trả tiền chuyển nhượng đất, không sử dụng đất, không chăm sóc cây cà phê, giá trị đất trong hợp đồng là không có thật nên không có thiệt hại và không yêu cầu bồi thường thiệt hại; không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nếu hợp đồng bị vô hiệu.

***Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

***Tại các lời khai, anh Nguyễn Văn Danh và anh Vũ Anh Minh là người đại diện theo ủy quyền của chị Chế Thị Kiều Oanh và anh Nguyễn Văn Nghĩa trình bày:***

Thửa đất số 13, tờ bản đồ 27 (thửa mới là 225, tờ bản đồ 71) do anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị T (cha, mẹ của anh Danh và anh Nghĩa) khai hoang từ năm 1988, sử dụng vào mục đích làm nông nghiệp cho gia đình. Đến năm 2003 được UBND huyện Đắk Tô cấp giấy CNQSDĐ là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cho hộ gia đình gồm 4 thành viên: cha mẹ Nguyễn Văn D, Trần Thị T, các con Nguyễn Văn Danh, Nguyễn Văn Nghĩa và sử dụng chung đến nay.

Gia đình chỉ chuyển nhượng thửa đất trồng cây cao su (thửa 317, tờ bản đồ 25, tại Thôn 1, xã Diên Bình) và một thửa đất (có nhà) tại Thôn 4, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô cho vợ chồng chị Huyền. Hợp đồng do vợ chồng chị Huyền soạn sẵn, mang đến nhà nhờ anh Dũng ký lại và nhờ chị Chế Thị Kiều Oanh (con dâu anh Dũng) ký tên chị Trần Thị T nhưng không báo cho chị Tuấn biết.

Đối với thửa đất trồng cây cà phê (thửa 225, tờ bản đồ 71), gia đình sử dụng liên tục đến nay, không có cán trừ nợ, không có chuyển nhượng cho vợ chồng chị Huyền. Vợ chồng chị Huyền không biết gì về vị trí thửa đất và tài sản trên đất. Gia đình sử dụng cây trồng và thửa đất nên không có thiệt hại xảy ra; không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

***UBND xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum trình bày:***

Về trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2014, giữa anh Nguyễn Văn D với anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H. UBND xã đã phân công cho ông Đinh Văn Nghĩa là công chức địa chính chịu trách nhiệm tiếp nhận và tham mưu cho UBND xã chứng thực. Tại thời điểm

chứng thực, các bên phải đến UBND xã để ký trước mặt công chức địa chính nhưng ông Đinh Văn Nghĩa đã không thực hiện đúng quy định (không ký hợp đồng tại UBND xã; chị Chế Thị Kiều Oanh ký tên chị Trần Thị T trong hợp đồng). UBND xã không biết giá trị thực tế của hợp đồng mà các bên thỏa thuận; không nắm được trên đất chuyển nhượng có tài sản hay không. Việc ký Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng (ký các hộ tứ cận) là nhiệm vụ của công chức địa chính, UBND xã chỉ ký xác nhận nên không nắm được các hộ tứ cận có ký biên bản hay không.

Về việc lập hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ: Trong thời gian từ năm 2010 đến năm 2014, trên địa bàn xã Diên Bình thực hiện công tác đo đạc, lập hồ sơ cấp mới, cấp đổi giấy CNQSDĐ do Công ty TNHH kỹ thuật đo đạc địa chính Quảng Ngãi thực hiện. Tất cả hồ sơ trên địa bàn do Công ty đo đạc, lập hồ sơ đưa về UBND xã để xét duyệt. Ông Đinh Văn Nghĩa được giao nhiệm vụ kiểm tra hồ sơ, tham mưu cho UBND xã đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ.

Về việc giao giấy CNQSDĐ số BV 270569, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03621, ngày 12/6/2014 cấp cho hộ anh Nguyễn Văn D. UBND xã đã giao nhiệm vụ cho ông Nghĩa chịu trách nhiệm. Qua kiểm tra, sổ giao giấy CNQSDĐ thì mục ngày giao và ký nhận để trống, không có chữ ký của người nhận.

***Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Tô trình bày:***

Ngày 01/12/2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Tô đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 225, tờ bản đồ 71, tại địa chỉ: Thôn 1, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 195875, ngày 30/10/2014 do UBND huyện Đắk Tô cấp cho anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H, nhằm đảm bảo tất cả các khoản nghĩa vụ thi hành án của anh Liên, chị Huyền, theo các Quyết định thi hành án số 55/QĐ-CCTHA, ngày 27/12/2016; Quyết định thi hành án số 58/QĐ-CCTHA, ngày 17/01/2017; Quyết định thi hành án số 136/QĐ-CCTHA, ngày 29/5/2017; Quyết định thi hành án số 114/QĐ-CCTHA, ngày 16/3/2020; các Quyết định thi hành án số 260/QĐ-CCTHA, 261/QĐ-CCTHA, 262/QĐ-CCTHA cùng ngày 20/7/2020; các Quyết định thi hành án số 215/QĐ-CCTHA, 216/QĐ-CCTHA, 217/QĐ-CCTHA cùng ngày 02/7/2020; Quyết định thi hành án số 286/QĐ-CCTHA, ngày 05/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Tô. Hiện tại, vụ việc đang được hoãn thi hành án theo Quyết định hoãn thi hành án số 01/QĐ-CCTHA, ngày 16/4/2021.

***Chị Mai Thị Hòa trình bày:*** Từ năm 2013 đến năm 2016, chị Hòa có cho chị Huyền vay tiền nhiều lần, chị Huyền có đưa cho chị Hòa giữ nhiều giấy CNQSDĐ phô tô, đồng thời viết giấy sang nhượng đất. Trong đó có giấy CNQSDĐ một đám

đất có cà phê và một đám cao su, tại Thôn 1, xã Diên Bình có nguồn gốc của chị Trần Thị T.

Thực tế, 02 đám đất chị Huyền đang thế chấp tại Ngân hàng. Chị Huyền viết giấy sang nhượng đất cho chị Hòa chỉ để làm tin, chị Hòa không nhận chuyển nhượng, không quản lý sử dụng. Đến khi chị Huyền không trả nợ thì chị Hòa mới nói cho chị Tuấn biết việc chị Huyền chuyển nhượng hai đám đất cho chị Hòa.

Hiện nay, chị Hòa chỉ tìm được 01 giấy sang nhượng đám cao su, còn giấy sang nhượng đám cà phê không tìm thấy. Giá chuyển nhượng ghi trong giấy là không có thật. Chị không có tranh chấp gì về hai đám đất này; không có yêu cầu gì đối với khởi kiện của vợ chồng chị Tuấn.

***Các chị Huỳnh Thị Bích Sứ; Ngô Thị Huệ; Đoàn Thị Kim Phụng; Nguyễn Thị Kim Đồng; Huỳnh Thị Bích Kim; Thái Thị Thu Thủy; Lưu Thị Kiều Nga trình bày:*** Các chị đã được thông báo tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, các chị không biết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị Huyền với vợ chồng chị Tuấn nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của chị Tuấn.

***Kiểm sát viên trình bày quan điểm giải quyết vụ án:***

Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố **hủy bỏ** hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D với anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H có chứng thực của UBND xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum, số 99, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 16/10/2014 **do vô hiệu toàn bộ**.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện “yêu cầu **hủy bỏ** hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất **vô hiệu**”. Đây là **tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**, nên theo quy định tại **khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35** của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

[1.2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D với vợ



chồng anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H được xác lập ngày 16/10/2014, tại thời điểm Luật Đất đai năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực. Đến nay, các bên tranh chấp chưa thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận và các quyền, nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng mà pháp luật quy định (chưa giao tài sản, chưa trả tiền) nên thuộc trường hợp **hợp đồng đang được thực hiện**. Hợp đồng này có **nội dung, hình thức khác** với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết; về thời hiệu thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, theo quy định tại điểm a, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Riêng việc chứng thực hợp đồng thì áp dụng văn bản quy phạm pháp luật tại thời điểm chứng thực là Nghị định số 79/2007/NĐ-CP, ngày 18-5-2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

[1.4] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án giải quyết vụ việc, không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu. Vì vậy, Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngày 20/8/2003, hộ anh Nguyễn Văn D được UBND huyện Đắk Tô cấp giấy CNQSDĐ số Y256033 cho các thửa đất: Thửa 13, tờ bản đồ 27 (sau này là thửa 225, tờ bản đồ 71); thửa 44, 51, 58 (tờ bản đồ 48), tại Thôn 1, xã Diên Bình, huyện Đắk Tô.

Năm 2011, vợ chồng anh Nguyễn Văn D chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Tiến các thửa đất 44, 51, 58 nhưng do xác định sai số thửa đất nên đã ghi trong hợp đồng thửa 51 thành thửa 13. Anh Tiến được cấp giấy CNQSDĐ thửa 13, 44, 58. Trên thực tế thì anh Tiến sử dụng thửa 51 còn vợ chồng anh Dũng sử dụng thửa 13. Khi phát hiện có nhầm lẫn, anh Tiến đã kê khai và được cấp lại giấy CNQSDĐ từ thửa 13, tờ bản đồ 27 sang thửa 51, tờ bản đồ 48 (thửa mới 07, tờ bản đồ 30).

Hộ anh Nguyễn Văn D còn lại thửa 51, tờ bản đồ 48 (thực tế là thửa 13, tờ bản đồ 27) theo giấy CNQSDĐ được thế chấp tại Ngân hàng từ ngày 17/9/2012 đến ngày 11/6/2020 Ngân hàng mới trả lại giấy CNQSDĐ.

[2.2] Thực hiện việc đo đạc địa chính chính quy và kê khai cấp giấy CNQSDĐ, Công ty TNHH kỹ thuật đo đạc địa chính Quảng Ngãi đã đo đạc và làm hồ sơ cho các hộ dân đề nghị cấp giấy CNQSDĐ. Ngày 12/6/2014, hộ anh Nguyễn Văn D được cấp giấy CNQSDĐ thửa 225, tờ bản đồ 71 (thửa cũ 13, tờ bản đồ 27 nêu trên), trong khi giấy CNQSDĐ cũ vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng, các tài liệu xin cấp giấy CNQSDĐ không phải chữ ký của anh Dũng, theo kết luận giám



định của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kon Tum. Khi được cấp giấy CNQSDĐ thì hộ anh Dũng không được nhận.

[2.3] Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được thì **cùng thời gian**, anh Nguyễn Văn D ký 02 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Lê H, anh Phạm Công L: 01 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 225, tờ bản đồ 71 và 01 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 317, tờ bản đồ 25.

Theo trình bày của vợ chồng anh Dũng thì chị Tuấn có vay tiền của chị Huyền nhưng không có tiền trả nên chuyển nhượng thửa đất 317, tờ bản đồ 25 cho vợ chồng chị Huyền để trả nợ. Vợ chồng anh Dũng sử dụng thửa đất 225, tờ bản đồ 71 liên tục đến nay, không có việc chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng chị Huyền.

Tại thời điểm tháng 8/2017, khi làm việc với Cơ quan điều tra và các lời khai tại Tòa án, chị Huyền khai: Thửa đất 317, tờ bản đồ 25 (thửa đất có cây cao su), theo giấy CNQSDĐ số BK 195874 cấp cho vợ chồng chị Huyền có nguồn gốc là do vợ chồng chị Tuấn chuyển nhượng để trả nợ. Đối với thửa đất 225, tờ bản đồ 71, theo giấy CNQSDĐ số BK 195875 cấp cho vợ chồng chị Huyền không biết có nguồn gốc như thế nào; vợ chồng chị Huyền chưa bao giờ sử dụng đất, không biết thửa đất ở đâu, không biết có tài sản, cây trồng gì trên đất.

Khi vợ chồng chị Huyền thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất 225, tờ bản đồ 71 cho Ngân hàng thì cán bộ Ngân hàng cũng không xác định được vị trí thửa đất nên trên đất trồng cây cà phê thì định giá là cây cao su.

Xét lời khai của các bên đương sự đã thể hiện, các bên thừa nhận không có giao dịch đối với thửa đất 225, tờ bản đồ 71, đây là tình tiết không phải chứng minh, theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] **Cùng thời gian**, UBND xã Diên Bình chứng thực hai hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, nhưng chỉ có hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất 225 được sửa ngày tháng thành 16/10/2014, tuy nhiên sơ đồ trích đo vị trí thửa đất vẫn ghi kèm theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014. Còn hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất 317 ghi ngày 16/10/2014, nhưng chứng thực tháng 9 năm 2014.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được ký tại nhà anh Dũng, không được ký trước mặt người chứng thực (tại thời điểm chứng thực), là vi phạm quy định tại **khoản 2 Điều 17** Nghị định số 79/2007/NĐ-CP, ngày 18-5-2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Chị Chế Thị Kiều Oanh không có quyền sử dụng đất, đã ký tên bên chuyển nhượng Trần Thị T, nhưng chị Tuấn không biết, nội dung đó **vi phạm điều cấm của pháp luật, quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005**.

Gia đình chị Tuấn là người sử dụng đất và tài sản trên đất liên tục đến nay, không có tranh chấp. Vợ chồng chị Huyền chưa bao giờ sử dụng đất, không biết thửa đất ở đâu, không biết có tài sản, cây trồng gì trên đất; không chứng minh được nguồn gốc thửa đất theo giấy CNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng chị Huyền.

Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là không có thật. Các bên không có thanh toán tiền và chuyển giao đất. Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Dũng không ký. Các hộ tứ cận như ông Thìn không ký, còn ông Lộc đã chết nhưng vẫn ký biên bản.

[2.5] Xét nguồn gốc thửa đất 13, tờ bản đồ 27 (nay là thửa đất 225, tờ bản đồ 71) là do vợ chồng anh Dũng, chị Tuấn khai hoang từ năm 1988, đến năm 2003 được UBND huyện Đắk Tô cấp giấy CNQSDĐ là đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cho hộ gia đình anh Dũng. Thời điểm được cấp giấy CNQSDĐ thì hộ gia đình anh Dũng gồm 4 thành viên: Vợ chồng Nguyễn Văn D, Trần Thị T, các con Nguyễn Văn Nghĩa, Nguyễn Văn Danh **đang sống chung và có quyền** sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình anh Dũng, theo quy định tại **khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 106, 108 Bộ luật Dân sự năm 2005.**

[2.6] Thửa đất là tài sản của hộ gia đình anh Dũng nên khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải có sự thỏa thuận của các thành viên gia đình, nhưng các thành viên trong gia đình anh Dũng không ai biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Huyền nên vi phạm **Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 64 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.

Như vậy, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D với anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H có chứng thực của UBND xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum, số 99, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 16/10/2014, **bị vô hiệu toàn bộ, theo quy định tại Điều 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên hủy bỏ hợp đồng.**

Kiến nghị UBND huyện Đắk Tô thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ số BK 195875, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05047, ngày 30/10/2014 của UBND huyện Đắk Tô cấp cho anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Các bên không có thanh toán tiền, không bàn giao tài sản, vợ chồng anh Dũng là người sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vợ chồng chị Huyền không sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên không có thiệt hại xảy ra. Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng **nên không xem xét.**

[3] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không biết việc chuyển nhượng đất; không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên không xảy ra nên quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án **không bị ảnh hưởng**.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và nhận chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản **là 3.000.000 đồng**.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; **Điều 184**; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản **29 Điều 3**; **các Điều 166; 167; 179** Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 106; 108; 109; 122; 127; 128; 137; 697; 698; 699; 700; 701; 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 64 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; khoản 2 Điều 17 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP, ngày 18-5-2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất do vô hiệu.

Tuyên bố **hủy bỏ** hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn D với anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H có chứng thực của UBND xã Diên Bình, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum, số 99, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 16/10/2014 **do vô hiệu toàn bộ**.

**2.** Kiến nghị UBND huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ số BK 195875, số vào sổ cấp GCN: CH 05047, ngày 30/10/2014 của UBND huyện Đắk Tô cấp cho anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H.

**3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản:**

Căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị T nhận chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản là **3.000.000 (ba triệu) đồng**. Anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị T đã nộp đủ.

**4. Về án phí:** Căn cứ Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Phạm Công L, chị Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003883, ngày 05/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Tô.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Đắk Tô;
- Chi cục THADS huyện Đắk Tô;
- **UBND huyện Đắk Tô;**
- Các đương sự;
- Lưu bản án; hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Bá Bình**