

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 13/2021/DS-ST.

Ngày: 25 – 9 – 2021.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy GCNQSD đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Ánh Hồng, bà H’Mơ Niê.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi. Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 03/2021/TLST-DS ngày 02/3/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2021/QĐXXST-DS ngày 01/7/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐST-DS ngày 28/7/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng N; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình C; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Người có quyền lợi N1 vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B – vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L – Trưởng bộ phận đăng ký thống kê thuộc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B – có đơn xin vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh H

Cùng địa chỉ: 38 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 02 Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Trọng V, chức vụ: Trưởng phòng – có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Thôn A, xã H, tp.B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

6. Ông Vũ Trung K;

Nơi đăng ký HKTT: 329 Y, TDP B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi cư trú hiện nay: Không xác định – vắng mặt.

7. Ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M; địa chỉ: TDP 6, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Tiến D; địa chỉ: 55 M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

8. Ông Nguyễn Đình N1 và bà Nguyễn Thị L1; Bà Nguyễn Thị L2; bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Đình H; ông Nguyễn Đình N2; ông Nguyễn Đình S.
Cùng địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – đều vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (ông T có mặt, bà D vắng mặt).

2. Bà Vũ Thị Lan A; địa chỉ: 05 N, TDP B, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Năm 2006, tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị D thửa đất có diện tích khoảng 14.000m² là đất rẫy trồng cây lâu năm tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy viết tay, tôi đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác, sử dụng đến nay không có tranh chấp với ai, hiện nay gia đình tôi đã trồng cây cà phê, hồ tiêu cùng cây ăn quả trên đất.

Ngày 25/6/2007, gia đình tôi được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số AI 544455 đối với các thửa đất số 69,70,71,72,84; tờ bản đồ số 19, diện tích 7880m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, Giấy CNQSDĐ mà UBND thành phố B cấp cho gia đình tôi không đúng vị trí đất, cấp sai số thửa, số tờ bản đồ, không đúng diện tích đất thực tế mà gia đình tôi đang canh tác, sử dụng.

Đến năm 2018, tôi được biết đất mà gia đình tôi đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 01 và thửa số 03 tờ bản đồ số 77, đã được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ cho gia đình ông Nguyễn Đình N1 và bà Nguyễn Thị L1. Sau đó, ông N1 bà L1 đã tặng cho con trai là ông Nguyễn Đình C, ông C đã chuyển

nhượng sang tên cho ông Vũ Trung K, ông K lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M.

Do đó tôi làm đơn khởi kiện những nội dung sau:

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình N1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Đình H, Nguyễn Đình N2, Nguyễn Đình S sang cho ông Nguyễn Đình C đối với thửa đất số 01 và thửa số 03 tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã H, thành phố B.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 903912 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2014 cho ông Nguyễn Đình C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình C sang cho ông Vũ Trung K, hủy phần đăng ký biến động mang tên ông Vũ Trung K.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Trung K sang cho ông Vũ Trọng L, bà Đinh Thị M; hủy phần đăng ký biến động mang tên Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M.

- Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đình C trình bày:

Các thửa đất số 01 và 03 tờ bản đồ số 77; diện tích 14.717,4m² đất; tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là do tôi được bố mẹ tôi là ông Nguyễn Đình N1, bà Nguyễn Thị L1 tặng cho cùng một số thửa đất khác của gia đình. Ngày 02/10/2014, tôi được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BT 903912 đối với các thửa đất số 1, 3, 4, 73, tờ bản đồ số 77. Sau đó, tôi đã thế chấp quyền sử dụng đối với các thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng. Do không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng nên tôi có nhờ ông Vũ Trung K đáo hạn. Nhưng do không có tiền trả lại cho ông K nên tôi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 01 và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 77, có diện tích 14.717,4m² cho ông K với số tiền 160.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho ông K thì không bàn giao đất trên thực tế. Do 02 thửa đất trên được cấp GCNQSD chung với nhiều thửa đất khác của bố mẹ tôi nên đến năm 2018 tôi mới biết 02 thửa đất trên là đất của ông Nguyễn Trọng N, từ trước đến nay gia đình ông N vẫn đang canh tác, sử dụng. Tôi đã vào nhà gặp ông N để nói chuyện về việc này nhưng vì không có tiền trả nợ cho ông K nên tôi không còn cách nào khác phải chuyển nhượng đất cho ông K và hiện nay ông K đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như nội dung trong các đơn khởi kiện thì tôi hoàn toàn đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ủy ban nhân dân thành phố B: Quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tuy nhiên đều vắng mặt và không có ý kiến gì.

2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B – Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn L trình bày: Ngày 18/9/2019, Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) nhận được hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đình N1 cho ông Nguyễn Đình C. Sau khi tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố B thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định. Ngày 02/10/2014, UBND thành phố B cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C, trong đó có Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 903912, thửa đất số 1, 3, 4, 73, tờ bản đồ số 77, thửa đất tọa lạc xã H, thành phố B.

Ngày 06/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình C sang cho ông Vũ Trung K. Sau khi tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các thủ tục theo quy định và đến ngày 14/12/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký chỉnh lý biến động sang tên cho ông Vũ Trung K theo quy định.

Ngày 16/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Trung K sang cho ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M. Sau khi kiểm tra, thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp luật quy định, ngày 26/6/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký chỉnh lý biến động sang tên cho ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M theo quy định.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Trọng N, bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Tại bản tự khai ngày 14/3/2019, ông Vũ Trung K trình bày: Vào tháng 12 năm 2018, tôi có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Đình C thửa đất số 1, 3; tờ bản đồ số 77; diện tích 1.4717,4m² với số tiền 250.000.000 và thửa đất số 2; tờ bản đồ số 76; diện tích 3.613.4m² với số tiền 250.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã canh tác ở trên rẫy và không xảy ra tranh chấp với ai. Sau khi viết bản tự khai, ông K không đến Tòa án làm việc.

5. Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M là ông Tô Tiến D trình bày:

Ngày 10/4/2019, bà Vũ Thị Lan A (là con của ông L – bà M), được ông Vũ Trung K ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L bà M đối với 03 thửa đất, cụ thể:

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 76, diện tích 3013,4m² được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT903908 ngày 02/10/2014 cho ông Nguyễn Đình C, đăng ký biến động ngày 14/12/2018 cho ông Vũ Trung K

- Thửa đất số 01 và 03; tờ bản đồ số 77, diện tích 14717,4m² được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 903912 ngày 02/10/2014 cho ông Nguyễn Đình C, đăng ký biến động ngày 14/12/2018 cho ông Vũ Trung K.

Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, hợp đồng đã được Phòng công chứng số 3, tỉnh Đắk Lắk công chứng cùng ngày. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.000.000.000 đồng, ông L bà M đã giao đủ số tiền trên cho bên bán và nhận đất. Việc giao nhận tiền thông qua bà Nguyễn Thị X (V) là cô ruột của ông K.

Nay, ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Trung K sang cho ông Vũ Trọng L, bà Đinh Thị M; hủy phần đăng ký biến động sang tên ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M thì ông bà không đồng ý. Và có đơn yêu cầu độc lập đề nghị trong trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì yêu cầu ông Vũ Trung K và bà Vũ Thị Lan A trả lại tiền và bồi thường thiệt hại. Đối với kết quả định giá tài sản, ông D không có ý kiến gì và đồng ý sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

6. Ông Nguyễn Đình N1 và bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Chúng tôi là bố mẹ của Nguyễn Đình C. Gia đình tôi có lô đất có nguồn gốc là do tôi mua của nhiều người trong thôn 7, xã H, thành phố B. Khi tôi nhờ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho gia đình tôi thì UBND thành phố B có cấp nhầm quyền sử dụng thửa đất số 1 và 3, tờ bản đồ 77, có diện tích 14.717,4m² là lô đất của ông Nguyễn Trọng N cho gia đình tôi, vì lô đất của ông N nằm lọt giữa lô đất của tôi nên tôi không biết. Do đó, khi gia đình tôi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Nguyễn Đình C thì tặng cho cả thửa đất số 1 và 3, tờ bản đồ 77. Hiện nay, các thửa đất trên đã được anh C chuyển nhượng cho người khác, tôi không biết là ai.

Nay tôi xác nhận thửa đất số 1 và 3, tờ bản đồ 77 là đất của ông Nguyễn Trọng N. Do đó, tôi đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông N, và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị D trình bày: Thửa đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông T, bà D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị H cùng trú tại thôn 7, xã H, thành phố B. Năm 2006, vợ chồng ông T chuyển nhượng toàn bộ lô đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị Đ, vợ chồng ông N đã trả tiền đầy đủ và vợ chồng ông T đã bàn giao đất cho vợ chồng ông N canh tác, sử dụng nên vợ chồng ông T không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bà Vũ Thị Lan A trình bày:

Tôi và ông Vũ Trung K không có quan hệ quen biết gì, cũng chưa gặp mặt. Còn ông L, bà M là bố mẹ đẻ của tôi.

Vào năm 2019, bà X lấy tên là Vũ Thị P có 02 lần vay của tôi tổng số tiền 900.000.000đ, hẹn trong vòng 01 tháng sẽ trả lại. Khi không có tiền trả nợ, bà X có nói với tôi là có đứa cháu tên Vũ Trung K đồng ý trả nợ giúp bà X bằng cách chuyển nhượng cho tôi 03 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Nguyễn Trung K để cân trừ nợ. Sau đó, ông Vũ Trung K đã làm giấy ủy quyền cho tôi được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp.... đối với 03 thửa đất nêu trên. Khi lập hợp đồng ủy quyền thì ông K ký trước tại văn phòng Công chứng rồi bà X gọi điện thoại cho tôi ra Phòng công chứng ký sau. Giấy ủy quyền đã được công chứng hợp pháp nên tôi tin tưởng. Do tôi đã là người nhận ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên tôi đã nhờ bố mẹ tôi là ông Vũ Trọng L, bà Đinh Thị M đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng ngày 10/4/2019 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Đắk Lắk thì bên chuyển nhượng là tôi Vũ Thị Lan A, nhận ủy quyền của ông Vũ Trung K, và người nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trọng L, bà Đinh Thị M. Do việc chuyển nhượng đã đảm bảo về mặt pháp lý nên gia đình tôi không ai đi xem đất. Các thửa đất chuyển nhượng gồm: Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 76, diện tích 3013,4m² và Thửa đất số 01 + 03, tờ bản đồ số 77, diện tích 14717,4m². Tổng số tiền chuyển nhượng của 03 thửa đất là 1.000.000.000đ, không thỏa thuận giá chuyển nhượng của riêng từng thửa đất. Hiện nay ông K cư trú ở đâu tôi không biết. Tôi cũng không biết nhân thân lai lịch, địa chỉ sinh sống của bà X vì chỉ giao dịch qua điện thoại.

Về mặt pháp lý thì bố mẹ tôi là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và là bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng nên dù bố mẹ tôi chỉ là người đứng tên giúp nhưng tôi đồng ý với yêu cầu phản tố của bố mẹ tôi. Trường hợp Tòa án có giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi đồng ý để bố mẹ tôi là người liên quan trong vụ kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện các thửa đất số 1, 3 tờ bản đồ số 77 tại xã H, thành phố B là của vợ chồng ông Nguyễn Trọng N nhận chuyển nhượng từ năm 2006 và đang quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc UBND thành phố B cấp GCNQSD đất đối với 02 thửa đất này cho ông Nguyễn Đình N1 là sai sót, nhằm đối tượng. Ông N1 cùng gia đình lập hợp đồng tặng cho thửa đất này cho ông Nguyễn Đình C là vi phạm về nội dung nên vô hiệu. Việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Trung K, sau đó ông K chuyển

nhượng cho vợ chồng ông Vũ Trọng L, bà Đinh Thị M nhưng các bên không xem đất, không bàn giao đất trên thực tế nên không biết ông Nguyễn Trọng N mới là chủ sử dụng đất, do đó các Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hiện nay các đương sự không ai cung cấp được địa chỉ của ông Vũ Trọng K và bà Vũ Thị P (X) nên cần tách ra để giải quyết bằng vụ án khác. Vì các lẽ trên, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự và của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xem xét đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng là ông Nguyễn Đình N1, vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T- bà Nguyễn Thị D và kết quả xác minh tại UBND xã H (BL186) thì Thửa đất số 1, 3 tờ bản đồ số 77 có diện tích 14.717,4m² tại xã H, thành phố B là của vợ chồng ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị D vào năm 2006. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông N đã quản lý, sử dụng liên tục từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai và đã tạo lập nhiều tài sản trên đất.

Mặc dù vợ chồng ông N là người sử dụng diện tích đất nêu trên và đã đăng ký kê khai để được cấp Giấy CNQSDĐ nhưng UBND thành phố B lại cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình ông N đối với thửa đất mà gia đình ông N không sử dụng, cụ thể là cấp giấy CNQSDĐ số AI 544455 đối với thửa đất số 69, 70, 71, 72, 84; tờ bản đồ số 19; diện tích 7.880m² tại xã H. Còn thửa đất mà gia đình ông N đang sử dụng lại được cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình ông Nguyễn Đình N1, cụ thể là Giấy CNQSDĐ số BP 296911 do UBND thành phố B cấp ngày 28/11/2013 cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng N1, bao gồm các thửa đất số 1, 3, 4, 73 tờ bản đồ số 77. Như vậy, khi thực hiện thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, cơ quan có thẩm quyền đã không thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục nên UBND thành phố B đã cấp quyền sử dụng không đúng đối tượng.

Ngày 17/9/2014, vợ chồng ông Nguyễn Đình N1, bà Nguyễn Thị L1 cùng các con đã lập Hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Đình C quyền sử dụng các thửa đất số 1, 3, 4, 73, tờ bản đồ số 77 tại xã H, thành phố B. Ngày 02/10/2014, UBND

thành phố B cấp giấy CNQSDĐ số BT 903912 cho ông Nguyễn Đình C. Ngày 05/12/2018, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 1 và 3 cho ông Vũ Trung K. Ngày 14/12/2018, Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông K. Đến ngày 10/4/2019, ông K chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M. Ngày 26/6/2019, ông L bà M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã phân tích ở mục [2.1] thì có căn cứ kết luận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 296911, số vào sổ CH-04817 do UBND thành phố B cấp ngày 28/11/2013 cho hộ gia đình ông Nguyễn Trọng N1, trong đó có thửa đất số 1, 3 tờ bản đồ số 77 là trái pháp luật. Vợ chồng ông N1, bà L1 cùng các con là bà L, bà H, ông H, ông N2, ông S không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 1,3 tờ bản đồ số 77 tại xã H nên không có quyền tặng cho ông Nguyễn Đình C. Do đó, phần nội dung tặng cho thửa đất số 1, 3 tờ bản đồ số 77 tọa lạc tại xã H của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng ngày 17/9/2014 bị vô hiệu do vi phạm nội dung của Hợp đồng.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình C và người nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trung K; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Vũ Trung K và người nhận chuyển nhượng là ông Vũ Trọng L - bà Đinh Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều đã hoàn tất về mặt pháp lý nhưng xét quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng thì thấy: Các bên đều thừa nhận chỉ căn cứ vào Giấy CNQSDĐ đã cấp để lập Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động mà không xem đất, không bàn giao đất trên thực địa. Hiện tại, vợ chồng ông Nguyễn Trọng N vẫn đang sử dụng đất nên những người nhận chuyển nhượng nêu trên không ngay tình, không được pháp luật bảo vệ.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N về việc hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình N1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Đình H, Nguyễn Đình N2, Nguyễn Đình S sang cho ông Nguyễn Đình C đối với thửa đất số 1 và thửa số 3 tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã H, thành phố B; Hủy một phần Giấy CNQSDĐ số BT 903912 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2014 cho ông Nguyễn Đình C đối với thửa đất số 1, 3; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình C và ông Vũ Trung K; Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Vũ Trung K; Hủy Hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Vũ Trung K sang cho ông Vũ Trọng L, bà Đinh Thị M; Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M.

[3] Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giao thông báo cho người đại diện của ông L về việc làm đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, và ấn định thời gian nộp đơn trước khi Tòa án mở phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nhưng sau khi Tòa án đã công khai chứng cứ và hòa giải, bà M mới làm đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 BLTTDS năm 2015, Tòa án không thụ lý để giải quyết đối với yêu cầu này.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Lan A khai nhận: Ngày 10/4/2019, vợ chồng ông L - bà M nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Trung K 03 thửa đất, bao gồm: thửa đất số 02, tờ bản đồ số 76, diện tích 3013,4m² và thửa đất số 1,3; tờ bản đồ số 77; diện tích 14717,4m². Giá chuyển nhượng 03 thửa đất ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế thì giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích cản trù số nợ 900.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị X đã vay bà Nguyễn Thị Lan A, ngoài ra bà Đinh Thị M giao thêm cho bà X 60.000.000 đồng và bỏ thêm 40.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền có liên quan đến bà Nguyễn Thị X nhưng vợ chồng ông L – bà M và bà Nguyễn Thị Lan A không cung cấp được địa chỉ của bà X, chứng cứ là các giấy vay tiền giữa bà X và bà A chưa thể hiện được sự liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C và ông Vũ Trung K, các bên khai về số tiền chuyển nhượng còn mâu thuẫn. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông K thì được chính quyền địa phương cho biết ông K có đăng ký hộ khẩu thường trú nhưng không cư trú tại địa phương. Không ai cung cấp được địa chỉ hiện tại của ông K, bà X nên Tòa án không thể lấy lời khai, tiến hành đối chất làm rõ các nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng. Do đó, hậu quả của hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông K, giữa ông K với ông L, bà M sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi các đương sự có đơn yêu cầu và cung cấp được đầy đủ địa chỉ của những người có liên quan.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Nguyễn Đình C phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản và 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông N đã nộp đủ tại

TAND thành phố Buôn Ma Thuột nên hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trọng N số tiền trên sau khi thu được của ông Nguyễn Đình C.

[3.2] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Đình C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147; Điều 220; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 123 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 106, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N.

[1.1] Tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là ông Nguyễn Đình N1, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Đình H, Nguyễn Đình N2, Nguyễn Đình S, người nhận tặng cho là ông Nguyễn Đình C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng Đ công chứng ngày 17/9/2014, số 7717, quyển số 09/CC-SCC/HĐGD vô hiệu đối với nội dung tặng cho thửa đất số 01 và thửa số 03 tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã H, thành phố B.

[1.2] Tuyên Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 903912 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2014 đối với thửa đất số 1, 3 tờ bản đồ số 77 cho ông Nguyễn Đình C.

[1.3] Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C với ông Vũ Trung K, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 05/12/2018, số 016986 đối với thửa đất số 1, 3, tờ bản đồ số 77, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hủy bỏ nội dung chỉnh lý biến động ngày 14/12/2018 sang tên ông Vũ Trung K của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 903912 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2014.

[1.4] Tuyên hủy một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Trung K (Do bà Vũ Thị Lan A nhận ủy quyền) với ông Vũ Trọng L, bà Đình Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 10/4/2019 – số công chứng 1390, phần nội dung chuyển nhượng thửa đất số 1, 3, tờ bản đồ số 77 tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hủy bỏ nội dung chỉnh lý biến động ngày 26/6/2019 sang tên ông

Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 903912 do UBND thành phố B cấp ngày 02/10/2014.

Ông Nguyễn Trọng N có quyền và N1 vụ kê khai, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng.

[2]. Ông Vũ Trung K, ông Vũ Trọng L và bà Đinh Thị M có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị hủy bỏ khi cung cấp được địa chỉ cư trú của những người có liên quan.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho ông Nguyễn Trọng N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0011741 ngày 16/01/2019 và 1.200.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0004976 ngày 09/10/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Đình C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đình C phải chịu 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản và 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền trên sau khi thu được của ông Nguyễn Đình C sẽ được hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trọng N.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường