

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M'ĐRẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số 11/2022/DSST

Ngày 12 tháng 5 năm 2022

*“V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M'ĐRẮK, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Thêm, ông Nguyễn Tiến Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Xuân Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk.

-*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 và ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 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: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Hoàng Văn H sinh năm 1965, bà Nguyễn Thị Th sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Ông H và bà Th ủy quyền cho anh Hoàng Văn M tham gia tố tụng. Ông H và anh M có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Phạm Văn L sinh năm 1966, bà Nguyễn Thị Ng sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Ông L có mặt tại phiên tòa, bà Ng vắng mặt.

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

+ Ông Trần Công L1, sinh năm 1973. Vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn M1, sinh năm 1997. Vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn M, sinh năm 1991. Anh M có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Anh Mạnh, ông L1 ủy quyền cho anh Hoàng Văn M tham gia tố tụng.

+ Bà Trần Thị L2 sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn NL, xã NS, thành phố HD, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Lương Văn V, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Lê Thị Nh sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị D, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Anh Trần Hữu G sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Đặng Văn D1, sinh năm 1967. Vắng mặt.

+ Ông Cao Văn Ng1 sinh năm 1973. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Dương Đức Th1 sinh năm 1946. Địa chỉ: Buôn AD, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Văn H, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị Th là anh Hoàng Văn M trình bày:

Năm 2005, ông H chuyển nhượng một phần diện tích đất theo hiện trạng ranh giới cho bà Nguyễn Thị Ng. Giá chuyển nhượng 3.000.000đồng. Do đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên hai bên chỉ viết giấy tay, không đo đạc diện tích sơ đồ, không lập hợp đồng và không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng ông H đã rào lại diện tích đất còn lại. Giấy chuyển nhượng do bà Ng giữ. Hai bên đã giao đất và nhận tiền xong, không thỏa thuận về nghĩa vụ và thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 14/3/2006, UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số H 00420 cho ông H bà Th có quyền sử dụng diện tích đất 3.018m (bao gồm diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyệt) tại thửa số 218, tờ bản đồ số 29.

Năm 2010, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của gia đình ông Huệ để làm đường vành đai, trong đó có một phần trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Ng (nay là hành lang giao thông). Do hai bên không yêu cầu đo đạc lại để xác định diện tích đất thu hồi và diện tích đất còn lại nên không thể xác định được

quyền sử dụng cụ thể từng người. Ngày 16/11/2010, UBND huyện M cấp đổi cho hộ ông H, bà Th GCNQSDĐ số BA 328742 tại thửa là 218C diện tích 425m² (đã chuyển nhượng cho ông L và bà Ng chưa làm thủ tục tách thửa) và thửa 218 diện tích 1.643m² (hộ ông H đang sử dụng) tờ bản đồ số 29. Sau khi thu hồi và cấp đổi GCNQSDĐ, ranh giới còn lại của thửa đất chuyển nhượng cho bà Ng không thay đổi.

Do diện tích thửa đất còn lại của thửa 218C không đủ để canh tác, ông L có nhu cầu mua lại để làm đường đi vào nhà cho thuận tiện. Ngày 03/02/2010, ông H chuyển nhượng cho ông L diện tích đất còn lại tại thửa 218C (giáp đất chuyển nhượng cho bà Ng) theo hiện trạng ranh giới, không đo đạc diện tích không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, việc chuyển nhượng viết giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L đổ đất san lấp và rào lại thửa đất tại ranh giới giáp đất bà Ng bằng dây thép gai cọc bê tông trên ranh giới cũ (hiện nay hàng rào vẫn còn trên đất).

Tháng 10/2019, ông H yêu cầu chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M (viết tắt là Văn phòng) đo đạc trích lục sơ đồ thửa đất 218C để tách thửa sang nhượng cho hộ bà Ng và hộ ông L. Do không hiểu biết về pháp luật, cũng không trực tiếp đi đo đạc nên không biết chính xác diện tích đất trên hiện trạng. Trước ngày 18/11/2019, hợp đồng ký nhiều lần nhưng bị hủy. Lần cuối cùng lập hợp đồng ngày 18/11/2019, việc lập hồ sơ và hợp đồng do cán bộ địa chính thị trấn thực hiện. Ông H, bà Th cùng bà Ng, ông L có mặt ký vào hợp đồng, anh M và anh M2 không tham gia ký hợp đồng lần nào. Ông H và bà Th ký tên vào hợp đồng mà không kiểm tra lại các thông tin về giá, diện tích và vị trí đất chuyển nhượng có phù hợp thực tế hay không, cán bộ địa chính UBND thị trấn (anh Lương Văn V) cũng không giải thích từng nội dung trong hợp đồng. Ngày 22/11/2019 UBND thị trấn M giao hồ sơ chuyển nhượng cho ông H cùng với bà Ng đi nộp tại Văn phòng. Ngày 27/11/2019, Văn phòng trả hồ sơ cho ông H yêu cầu bổ sung hoàn thiện hồ sơ, ông H nộp lại cho UBND Thị trấn M để hoàn thiện hồ sơ.

Sau khi nộp lại hồ sơ cho UBND thị trấn một thời gian, ông H thấy bà Ng cầm hồ sơ chuyển nhượng đến Văn phòng thì hai bên xảy ra tranh cãi về việc nộp hồ sơ nên cán bộ văn phòng đưa lại hồ sơ cho ông H yêu cầu ra nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa UBND huyện M. Ông H mang hồ sơ về cho anh M và anh M2 kiểm tra.

Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/11/2019: Chữ ký của Hoàng Văn M và Hoàng Văn M2 không phải do anh M và anh M2 ký. Lời chứng thực của UBND thị trấn M ký ngày 18/11/2019 thể hiện có mặt của những người ký tên trong hợp đồng là không đúng, tờ thứ 3 của hợp đồng trong phần chứng thực đóng dấu giáp lai không trùng khớp với 02 tờ đầu. Gia đình ông H không biết ai đã ký thay anh M

và anh M2. Số tiền chuyển nhượng và diện tích không đúng thực tế chuyển nhượng. Ranh giới đất chuyển nhượng cho bà Ng với ông L từ sau khi chuyển nhượng đến năm 2021 không thay đổi. Ngày 30/7/2021, gia đình bà Ng tự ý rào bằng lưới B40 sang phần đất ông Huệ đã chuyển nhượng cho ông L.

Theo đơn khởi kiện, ông H, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/11/2019 giữa vợ chồng ông H và vợ chồng bà Ng là vô hiệu. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông H bà Th bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 18/11/2019 vô hiệu về hình thức. Về nội dung:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với một phần diện tích đất 31,6m² tại thửa 218C và yêu cầu vợ chồng ông L bà Ng phải trả lại diện tích cho ông H bà Th, di dời hàng rào đã dựng ngày 30/7/2021.

- Yêu cầu công nhận hiệu lực một phần nội dung chuyển nhượng đối với diện tích 341m² trong thửa 218C.

Bản photô đơn xin chuyển nhượng đất ngày 18/02/2005 do bà Ng cung cấp cho UBND thị trấn M không có bản gốc để đối chiếu, khi chuyển nhượng không đo diện tích và sơ đồ nên không thể biết cụ thể. Ông H không đồng ý nội dung diện tích và vị trí thửa đất chuyển nhượng ghi trong đơn.

* Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà Ng đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ và các văn bản tố tụng của Tòa án. Bà Ng không có mặt làm việc, ông L có mặt tại Tòa án trong các buổi làm việc nhưng từ chối trình bày, từ chối cung cấp thông tin tài liệu chứng cứ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn M và anh Hoàng Văn M1, ông Trần Công L, bà Trần Thị L2 cùng ý kiến với ông H bà Thảo, không có yêu cầu độc lập.

Theo lời khai của ông Lý, diện tích nhận chuyển nhượng của ông Huệ chưa làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho ông L1. Ông L1 yêu cầu ông Huệ phải giải quyết đối với diện tích đất mà bà Nguyệt đã lấn chiếm vào đất mà ông Huệ đã chuyển nhượng ông L1 vào năm 2010, yêu cầu ông L bà Ng phải trả lại diện tích đã lấn chiếm vào ngày 30/7/2021 cho ông H.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn M, anh Lương văn V, chị Nguyễn Thị Nh không có yêu cầu độc lập, cùng ý kiến như sau:

Năm 2005, ông H và bà Ng không nộp hồ sơ chuyển nhượng đất tại UBND thị trấn. Năm 2017, bà Ng nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông L1. Bà Ng cung cấp cho UBND thị trấn giấy viết tay chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Văn H bà Nguyễn Thị Ng ngày 18/02/2005 (bản photo, không có bản gốc

đổi chiều). UBND thị trấn giải quyết buộc ông L1 phải trả lại diện tích 75m².

Việc lập hồ sơ chuyển nhượng giữa ông H và bà Ng diễn ra trong thời gian dài do quá trình làm thủ tục có nhiều vấn đề sai sót, sửa chữa, hợp đồng ký nhiều lần. Lần cuối cùng lập hợp đồng là ngày 25/10/2019 (sau khi có kết quả đo đạc của VPĐKĐĐ ngày 14/10/2019). Khi ký hợp đồng có vợ chồng bà Ng ông L và vợ chồng ông H bà Th, ông H tham gia, anh M và anh M1 không tham gia nhưng mỗi lần ký hợp đồng đều giao lại cho ông H mang về nhà cho anh M và anh M2 ký. Sau đó UBND thị trấn giao hồ sơ cho bà Ng và ông H tự nộp tại VPĐKĐĐ chi nhánh huyện M.

Hồ sơ ông H nộp bị trả về, anh V đã thay tờ 1 và tờ 3 của hợp đồng lùi lại ngày ký hợp đồng là ngày 18/11/2019, mục đích các bên không bị phạt thuế do nộp hồ sơ quá hạn. Nội dung hợp đồng không thay đổi. Sau đó, anh Vui giao hồ sơ cho bà Nguyệt đi nộp tại VPĐKĐĐ. Hợp đồng đã sửa chỉ có 01 bản, không giao cho các bên và không lưu tại UBND thị trấn. Đối với nội dung chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Huệ và gia đình ông Lai bà Nguyệt, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại thì nội dung này đã được hòa giải nhiều lần nhưng hai bên không thống nhất được, UBND thị trấn không có ý kiến gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Dương không có tranh chấp và yêu cầu độc lập đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX) tại phiên tòa: Thực hiện đúng các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ, từ chối làm việc, từ chối cung cấp thông tin tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình nên phải chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu về hình thức do vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, chữ ký trong hợp đồng không do anh Mùi và anh Mạnh ký. Về nội dung:

+ Đề nghị tuyên bố vô hiệu một phần đối với với diện tích 31,6m² tại thửa 2018C theo GCNQSDĐ số BA 328742 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 16/11/2010 cho hộ ông Huệ bà Thảo do không đúng vị trí ranh giới thực tế chuyển nhượng. Buộc bị đơn phải trả lại diện tích này cho nguyên đơn.

+ Đề nghị công nhận hiệu lực một phần đối với diện tích 341 m² tại thửa 218C theo GCNQSDĐ số BA 328742 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 16/11/2010 cho hộ ông Huệ bà Thảo.

- Việc UBND thị trấn ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt anh Mùi và anh Mạnh là vi phạm Điều 5 và Điều 10 Nghị định 23/2015 ngày 16/02/2015. Đề nghị HĐXX đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý trách nhiệm của người ký chứng thực theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu về hình thức. Về nội dung yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần diện tích đất chuyển nhượng và công nhận một phần diện tích đất chuyển nhượng đối với diện tích đất tại tổ dân phố 06, thị trấn M'Đrăk, huyện M'Đrăk. Đây là quan hệ tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk.

[1.2] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu tuyên bố vô hiệu về hình thức, vô hiệu một phần về nội dung, buộc bị đơn trả lại một phần đất và công nhận hiệu lực một phần về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Bị đơn bà Nguyệt vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 BLTTDS HĐXX xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo yêu cầu cung cấp

thông tin chứng cứ và các văn bản tố tụng cho bị đơn. Bị đơn từ chối trình bày, làm việc, và cung cấp thông tin tài liệu chứng cứ vì vậy phải chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mạnh, ông Lý ủy quyền cho anh Mùi tham gia tố tụng. Thủ tục ủy quyền của các đương sự phù hợp quy định tại Điều 87 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn năm 2005: Lời khai của người làm chứng và những người có đất giáp ranh liền kề xác định được như sau:

Việc chuyển nhượng đất năm 2005 giữa nguyên đơn và bị đơn khi đất chưa được cấp GCN nên chỉ dựa trên hiện trạng ranh giới, không đo đạc sơ đồ, không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Bản phôtô đơn xin chuyển nhượng đất ngày 18/02/2005, do bị đơn cung cấp cho UBND thị trấn M (không công chứng chứng thực và bản gốc để đối chiếu, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai), diện tích đất chuyển nhượng 438m², không ghi chiều dài các cạnh, không có sơ đồ trích lục diện tích đất chuyển nhượng, không thỏa thuận về thời hạn và nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Người làm chứng ông Th1 khai: ông không chứng kiến đo đạc, giao đất và nhận tiền mà chỉ ra hiện trạng kiểm tra ranh giới sau khi hai bên hoàn tất giao dịch và đề nghị ông Th1 xác nhận. Ranh giới thửa đất bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn không thay đổi, chỉ thay đổi cạnh giáp đường vành đai do Nhà nước thu hồi một phần diện tích quy hoạch làm hành lang giao thông.

[2.2] Quá trình sử dụng đất thửa đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn: Sau khi chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã rào lại đúng ranh giới thửa đất còn lại. Năm 2010, Nhà nước thu hồi 755m² trong thửa 218a,c để làm đường vành đai, trong đó có một phần đất nằm trong diện tích đất bị đơn đang sử dụng thuộc thửa 218C hiện nay (nay là hành lang giao thông). Sau khi thu hồi đất hai bên không đo lại để xác định diện tích bị thu hồi trên phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn và diện tích đất còn lại. Vì vậy, không xác định được cụ thể diện tích bị đơn bị thu hồi của hai bên. Ranh giới còn lại của thửa đất chuyển nhượng cho bị đơn không thay đổi.

Sau khi nguyên đơn chuyển nhượng đất cho ông L1, ông L1 đã đổ đất, san ủi làm đường đi vào nhà. Tại ranh giới giáp đất bà Ng, ông L1 rào bằng dây thép gai và cọc bê tông trên hàng rào cũ. Việc ông L1 đổ đất và làm hàng rào là công khai,

những người có đất xung quanh và ở gần đó đều biết. Bị đơn sinh sống tại đây liên tục biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2017, bị đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông L1. Tại biên bản hòa giải ngày 03/3/2017 (photo), UBND thị trấn căn cứ đơn chuyển nhượng ngày 18/02/2005, kết luận: ông L1 lấn chiếm $75m^2$ tại thửa đất 218 nên phải trả lại cho bà Ng. Việc hòa giải không có sự tham gia của nguyên đơn, không có sơ đồ thửa đất. Sau khi hòa giải, ông L1 vẫn sử dụng đúng ranh giới đã rào năm 2011, bị đơn không khởi kiện và tranh chấp gì.

Năm 2019, khi đo đạc tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng đất, ranh giới giữa đất bị đơn và ông L1 không có gì thay đổi. Đến ngày 30/7/2021, bị đơn mới rào sang diện tích đất ông Lý nhận chuyển nhượng của nguyên đơn năm 2010. Như vậy vị trí thửa đất bị đơn nhận chuyển nhượng đến khi ký hợp đồng ngày 18/11/2019 không thay đổi tại các cạnh giáp đất ông L1 và ông D. Tại cạnh giáp đường vành đai (trước đây là đất nguyên đơn sử dụng) có thay đổi do Nhà nước thu hồi làm đường vành đai, hai bên không tranh chấp tại vị trí này.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2019:

* Về hình thức:

Năm 2019, nguyên đơn yêu cầu đo đạc và lập hồ sơ chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện M và UBND thị trấn M. Lần cuối cùng lập hợp đồng ngày 18/11/2019.

Tại kết luận giám định chữ ký số 187/KTGD ngày 17/11/2021 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk: Kết luận Chữ ký M1 và M tại trang 01, 02 và chữ ký chữ viết dưới mục bên chuyển nhượng tại trang 3 so với chữ ký, chữ viết trên mẫu so sánh không phải do cùng một người ký và viết ra.

Anh M và anh M1 là con của nguyên đơn, đều biết ông H bà Th làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bị đơn đối với diện tích thửa đất đã giao theo hiện trạng năm 2005, không biết rõ diện tích đo đạc cụ thể. Anh M và anh M1 không tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng đất, người khác ký hợp đồng thay là trái với ý chí nguyện vọng của anh M và anh M1. Hiện không xác định được người ký thay anh M và anh M1 trong hợp đồng.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, trên cơ sở đo đạc lồng ghép đối chiếu thực tế sử dụng đất và sơ đồ cấp đất theo GCN tại biên bản ngày 28/9/2021, xác định được:

- Diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 18/11/2019 là $425m^2$ tại thửa 218C (tức là toàn bộ diện tích thửa 218C). Hiện trạng sử dụng thửa 218C: Ông L1 sử dụng diện tích $52,4m^2$; Bị đơn sử dụng $372,6m^2$ (Trong đó diện tích sử dụng từ trước đến nay không tranh chấp $341m^2$; Diện tích $31,6m^2$ bị đơn rào ngày

30/7/2021 nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu). Ngoài ra bị đơn còn sử dụng diện tích 38,5m² trong thửa 285 cấp cho ông Trần Công L1 (ông L1 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D) các đương sự không có yêu cầu và tranh chấp. Tổng diện tích thực tế bị đơn hiện nay đang sử dụng 411,1m².

+ Diện tích đất nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn 341m² tại thửa 218C: bị đơn sử dụng làm nhà ở từ năm 2005 cho đến nay, ranh giới ổn định. Tại cạnh giáp đường vành đai có thay đổi, hai bên không có ý kiến và tranh chấp tại cạnh này.

+ Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu 31,6m² tại thửa 218C: nguyên đơn sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2010 thì chuyển nhượng cho ông L1. Ông L1 đã đổ đất rào lại từ năm 2011 sử dụng cho đến ngày 30/7/2021, bị đơn rào lấn chiếm vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn từ năm 2005. Việc bị đơn rào lấn sang phần đất không đúng vị trí thửa đất nhận chuyển nhượng năm 2005, trái với ý chí, nguyện vọng của nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng bị nhầm lẫn về diện tích chuyển nhượng và giá chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 18/11/2011 là có căn cứ. Bởi lẽ, khi làm thủ tục đo đạc, nguyên đơn chỉ biết điền số thửa, không nắm rõ thủ tục tách thửa chuyển nhượng, không trực tiếp đi đo đạc và không biết tính diện tích, chỉ xác định ranh giới đã rào bằng cọc bê tông và dây thép gai. Nên khi lập hợp đồng, nguyên đơn không biết diện tích trong hợp đồng có phù hợp với thực tế chuyển nhượng hay không. Giá giao dịch chuyển nhượng đất năm 2005 giữa nguyên đơn và bị đơn được các đương sự và người làm chứng chuyển nhượng đều công nhận là 3.000.000đồng. Nguyên đơn không được nhận số tiền 50.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất theo Hợp đồng ngày 18/11/2019 là có căn cứ.

* Từ những phân tích nêu trên, HĐXX đủ cơ sở để kết luận:

+ Giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 18/02/2005, đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất nhận tiền trên cơ sở ranh giới, không đo đạc sơ đồ thửa đất và không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền do đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 188 Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 119, 502 BLDS 2015. Bị đơn không cung cấp bản gốc để đối chiếu theo quy định Khoản 1, 4 Điều 91 và Điều 95 BLTTDS, không có căn cứ để xem xét tính hợp pháp của bản photo Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 18/02/2005. Vì vậy không có cơ sở để xem xét tính hiệu lực của giao dịch này mà chỉ xem xét thực tế ranh giới đã bàn giao năm 2005.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2019, không đúng chữ ký và trái với ý chí của của anh M và anh M1, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 BLDS.

Về nội dung hợp đồng: Giá và diện tích chuyển nhượng không đúng thực tế chuyển nhượng do nguyên đơn bị nhầm lẫn. Vị trí thửa đất chuyển nhượng không thay đổi, vì vậy cần căn cứ vào diện tích thực tế bị đơn sử dụng từ năm 2005 đến ngày ký hợp đồng để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng quy định.

HĐXX cần áp dụng điểm b khoản 1, 2 Đ 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, khoản 1 Điều 126, điều 130 BLDS, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2019 đối với diện tích chuyển nhượng 31,6m² tại thửa 218C, buộc bị đơn trả lại diện tích trên cho nguyên đơn, đồng thời di dời 05 cọc bê tông và 18,11m lưới B40 rào ngày 30/7/2021 (trị giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022 là 1.655.500đồng). Công nhận nguyên đơn chuyển nhượng diện tích 341m² tại thửa 218C cho bị đơn.

* Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn 341m² tại thửa 218C theo GCNQSDĐ số BA 328742 do UBND huyện M cấp ngày 16/11/2010 cho hộ ông Hoàng Văn H bà Nguyễn Thị Th.

[3] Vấn đề khác:

Diện tích bị đơn sử dụng 38,5m² trong thửa 285 cấp cho ông Trần Công L1 (đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D) các đương sự không có yêu cầu và tranh chấp gì nên HĐXX không xét xét giải quyết.

Việc UBND thị trấn ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt anh M và anh M1 là vi phạm Điều 5 và Điều 10 Nghị định 23/2015 ngày 16/02/2015. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không có cơ sở để xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tòa án đã chi là 6.000.000đồng, nguyên đơn đã nộp đủ tiền tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 6.000.000đồng tiền chi phí tố tụng về đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Chi phí giám định chữ ký và chữ viết của anh Hoàng Văn M và Hoàng Văn M1, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.040.000đồng, không yêu cầu bị đơn và những người liên quan phải trả lại, nên HĐXX không đề cập xử lý.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Khoản 1, 4 Điều 91, Điều 95, các Điều 147, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 164, 165, 166, 227, 228, 243, 244, 266, 271 và Điều 275 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm b khoản 1, 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, khoản 1 Điều 126, các Điều 130 501, 502, 503 688 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2019 giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn H, bà Nguyễn Thị Th và bị đơn ông Phạm Văn L bà Nguyễn Thị Ng được UBND thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 18/11/2019 là vô hiệu một phần.

1.1. Tuyên bố vô hiệu đối với một phần diện tích đất 31,6m² tại thửa 218C theo GCNQSDĐ số BA 328742 do UBND huyện M cấp ngày 16/11/2010 cho hộ ông Hoàng Văn H bà Nguyễn Thị Th. Buộc vợ chồng ông L bà Ng phải di dời 05 cọc bê tông và 18,11m lưới B40, trả lại diện tích 31,6m² cho ông H bà Th. Vị trí:

+ Phía Đông giáp đất ông L bà Ng đang sử dụng dài 13,19m (có hàng rào thép gai do ông L1 dựng).

+ Phía Tây giáp đất ông H chuyển nhượng cho ông L1 năm 2010 dài 12,9m (có hàng rào cọc bê tông và lưới b40 do ông L bà Ng dựng ngày 30/7/2021).

+ Phía Nam giáp đường vành đai dài 3,7m.

+ Phía Bắc giáp đất ông L1 (đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D) dài 1,51m.

1.2. Công nhận hiệu lực một phần nội dung chuyển nhượng đối với diện tích 341m² tại thửa 218C theo GCNQSDĐ số BA 328742 do UBND huyện M'Đrăk cấp ngày 16/11/2010 cho hộ ông H, bà Th. Vị trí:

+ Phía Đông giáp đất ông Đặng Văn D1 dài 17m.

+ Phía Tây giáp đất ông H đã chuyển nhượng cho ông L1 dài 13,19m (có hàng rào thép gai do ông L1 dựng).

+ Phía Nam giáp đường vành đai dài 22,7 m.

+ Phía Bắc gồm 2 đoạn, cụ thể: giáp thửa 285 (ông Lý được cấp QSD) hiện nay vợ chồng ông L bà Ng đang sử dụng dài 20,13m và giáp đất ông L1 sử dụng (đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D) dài 2,03m.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn 341m² tại thửa 218C theo GCNQSDĐ số BA 328742 do UBND huyện M cấp ngày 16/11/2010 cho hộ ông H, bà Th.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn L bà Nguyễn Thị Ng phải trả cho nguyên đơn ông Hoàng Văn H bà Nguyễn Thị Th 6.000.000đồng tiền chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí: Vợ chồng ông L bà Ng phải chịu 300.000đồng tiền án phí DSST.

5. Thông báo quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện M'Đrăk;
- THADS huyện M'Đrăk;
- Đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Vũ Thị Hải