

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: **30/2022/DS-ST**

Ngày 02 - 12 - 2022

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Dụng và bà H'Mơ Niê.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2022/TLST-DS ngày 22/02/2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 36/2022/QĐXXST-DS ngày 17/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-DS ngày 16/11/2022, giữa các đương sự:

***/ Nguyên đơn:**

1. Ông Phan Văn D; Thôn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
2. Ông Lê Ngọc H; Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
3. Bà Lê Thị X; Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
4. Ông Nguyễn Văn T; Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
5. Ông Đặng Văn S; Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.
6. Ông Nguyễn Đức L; Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S và ông Nguyễn Đức L là ông Vũ Trọng T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư H – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 81/6 đường G, TDP X, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

***/ Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị V;

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

***/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Lê Thế H và bà Dương Thị K; Địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H bà K: Bà Lê Thị N; Địa chỉ: Tổ dân phố X, TT. P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2022). Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 98 Nguyễn Tất T, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K. (Theo Giấy ủy quyền số 07/GUQ- UBND ngày 07/12/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đại D, ông Đoàn Minh H – Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường huyện K. Có mặt.

2. Ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B;

Địa chỉ: Số 19/124 đường X, tổ Y khu Z, phường L, thành phố B, tỉnh Đ. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L.

Địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn Đ và Phạm Thị H.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

6. Ông Trần Văn T (đã chết) và bà Nguyễn Thị N

Địa chỉ: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kế thừa quyền lợi và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn T là bà Nguyễn Thị N; anh Trần Văn N; anh Trần Văn S; anh Trần Văn T; chị Trần Thị T; cùng trú tại: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:***

1. Ông Phan Văn D trình bày:

Vào ngày 24/11/2000 ông D nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S diện tích đất 130m² (chiều rộng 05 mét, chiều dài 26 mét), sau khi thỏa thuận việc sang nhượng đất thì ông D đã trả đầy đủ tiền cho ông S và ông S cũng tiến hành giao đất cho ông D và ông D đã làm nhà ở kiên cố, ổn định từ thời điểm nhận đất cho đến nay. Lý do cho đến nay ông D chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D được là vì ông S lại chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất của ông D nhận chuyển nhượng của ông S. Hiện tại, bà Nguyễn Thị V đã làm thủ tục đứng tên giấy CNQSD đất bao gồm cả phần diện tích đất của ông D.

Xét thấy, việc vợ, chồng ông Phạm Văn T bà Đàm Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông D là trái pháp luật. Vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T, bà Đàm Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK

555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2000 giữa bên sang nhượng là ông Phạm Văn S và bên nhận sang nhượng là ông Phan Văn D. Ngoài ra ông Phan Văn D không yêu cầu gì thêm.

2. Ông Lê Ngọc H trình bày:

Vào ngày 29/6/2000 Ông Lê Ngọc H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S diện tích đất 125m² (chiều rộng 05 mét, chiều dài 25 mét); sau khi thỏa thuận việc sang nhượng đất ông H đã trả đầy đủ tiền cho ông Phạm Văn S và ông S cũng đã tiến hành giao đất cho ông H. Lý do cho đến nay ông H chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H được là vì ông S lại chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất của ông H nhận chuyển nhượng của ông S. Hiện tại, bà Nguyễn Thị V đã làm thủ tục đứng tên giấy CNQSD đất bao gồm cả phần diện tích đất của ông H.

Xét thấy, việc vợ, chồng ông Phạm Văn T bà Đàm Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H là trái pháp luật. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2000 giữa bên sang nhượng là ông Phạm Văn S và bên nhận sang nhượng là ông Lê Ngọc H. Ngoài ra ông Lê Ngọc H không yêu cầu gì thêm.

3. Bà Lê Thị X trình bày:

Vào ngày 20/5/2000 bà Lê Thị X có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S diện tích đất 250m² (chiều rộng 10 mét, chiều dài 25 mét), sau khi thỏa thuận việc sang nhượng đất, bà X đã trả đầy đủ số tiền mà hai bên thỏa thuận cho ông Phạm Văn S và ông S cũng đã tiến hành giao đất cho bà X. Hiện nay trong sổ diện tích đất 250m² mà bà X nhận chuyển nhượng của ông S thì bà X đã sang nhượng lại cho ông Đặng Văn S số diện tích 125m² (chiều rộng 5 mét, chiều dài 25 mét). Lý do cho đến nay bà X chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà X được là vì ông S lại chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất của bà X nhận chuyển nhượng của ông S. Hiện tại, bà Nguyễn Thị V đã làm thủ tục đứng tên giấy CNQSD đất bao gồm cả phần diện tích đất của bà X.

Xét thấy, việc vợ, chồng ông Phạm Văn T bà Đàm Thị B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà X là trái pháp luật. Vì vậy, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/2000 giữa bên sang nhượng là ông Phạm Văn S và bên nhận sang nhượng là bà Lê Thị X. Ngoài ra bà X không có yêu cầu gì thêm.

4. Ông Đặng Văn S trình bày:

Vào năm 2006 ông Đặng Văn S có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị X diện tích đất 125m² (chiều rộng 05 mét, chiều dài 25 mét, nguồn gốc bà X nhận chuyển nhượng của ông S); sau khi thỏa thuận việc sang nhượng đất ông S đã trả đầy đủ tiền cho bà X và bà X cũng đã tiến hành giao đất cho ông S. Lý do cho đến nay ông S chưa làm

thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S được là vì ông S lại chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị V bao gồm cả phần diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng của bà X.

Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2006 giữa bên sang nhượng là Lê Thị X và bên nhận sang nhượng là ông Đặng Văn S. Ngoài ra ông Đặng Văn S không có yêu cầu gì thêm.

5. Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 2009 ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn Đ diện tích đất 125m² (chiều rộng 05 mét, chiều dài 25 mét, nguồn gốc ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông S), sau khi thỏa thuận việc sang nhượng đất ông T đã trả đầy đủ tiền cho ông Ngô Văn Đ và ông Đ cũng đã tiến hành giao đất cho ông T. Lý do cho đến nay ông T chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T là vì phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Đ đã bị ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V, bà V đã làm thủ tục đứng tên giấy CNQSD đất bao gồm cả phần diện tích đất của ông. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/5/2009 giữa bên sang nhượng là ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L và bên nhận sang nhượng là ông Nguyễn Văn T. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn T không có yêu cầu gì thêm.

6. Ông Nguyễn Đức L trình bày:

Ngày 10/02/2001 ông Nguyễn Đức L có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T diện tích đất 150 m² (chiều rộng mặt đường là 06m, chiều dài 25m, nguồn gốc ông T nhận chuyển nhượng từ ông S), giá trị 02 bên thỏa thuận là 15.000.000 đồng, sau khi mua đất ông L đã trả đầy đủ số tiền 15.000.000 đồng cho ông Trần Văn T và ông T cũng đã tiến hành giao đất cho ông L. Khi mua bán 02 bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Lý do đến nay 02 bên chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông L là vì: Sau khi ông T chuyển nhượng số diện tích đất trên cho ông L thì ông Phạm Văn S (người bán đất cho ông T) lại chuyển nhượng toàn bộ lô đất cho (bao gồm cả phần đất mà ông T chuyển nhượng cho ông L) cho bà Nguyễn Thị V nên hiện nay phần diện tích đất mà ông L nhận chuyển nhượng của ông T thì ông S đã làm thủ tục sang tên Giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị V toàn bộ lô đất bao gồm cả phần đất của ông L nhận chuyển nhượng của ông T.

Hiện nay trên phần đất mà ông L nhận chuyển nhượng đất của ông T thì ông L đã làm nhà ở. Kể từ khi ông L nhận chuyển nhượng của ông T cho đến nay giữa ông L và ông T không có tranh chấp gì với nhau về việc sang nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được Ủy ban nhân dân xã E, huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; công nhận giao dịch sang nhượng

quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/2001 giữa bên sang nhượng là ông Trần Văn T và bên nhận sang nhượng là ông Nguyễn Đức L. Ngoài ra ông Nguyễn Đức L không yêu cầu gì thêm.

*** *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:***

Bà Nguyễn Thị V công nhận giữa bà Vinh với các nguyên đơn là ông D, ông H, bà X, ông S và ông T không có tranh chấp gì đối diện phần tích đất mà hiện nay các ông, bà (nguyên đơn) đã làm nhà ở sử dụng ổn định. Nguồn gốc các lô đất của các ông, bà (nguyên đơn) và nguồn gốc lô đất của bà V đang sử dụng hiện nay là đều do nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S (em trai của ông Phạm Văn T). Ông D, ông H, bà X, ông S và ông T là người mua trước; bà V là người mua sau. Năm 2009 do bà V có nhu cầu làm giấy CNQSD đất nên bà V đã làm thủ tục hồ sơ sang tên giấy CNQSD đất toàn bộ diện tích (bao gồm cả phần diện tích đất của ông D, ông H, bà X, ông S và ông T); hiện nay toàn bộ số diện tích đất của ông D, ông H, bà X, ông S và ông T đang nằm trong giấy CNQSD đất của bà V. Việc bà V làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy CNQSD đất đứng tên bà V theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà Nguyễn Thị V không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Lê Thị N trình bày:***

Ngày 05/5/2015, vợ chồng ông Lê Thế H có nhận chuyển nhượng một thửa đất của vợ chồng ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L (cùng trú tại thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay, không công chứng. Đất có diện tích 125 m² (chiều ngang 5m; chiều dài 25m) tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng đất là 99.000.000 đồng (chín mươi chín triệu đồng). Cùng ngày vợ chồng ông H đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Đ, bà L, đồng thời ông Đ và bà L đã giao đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Đất có tứ cận như sau:

- + Phía Tây giáp đường đi liên thôn H
- + Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị V
- + Phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn S
- + Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T

Nguồn gốc đất: Năm 2000, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H (địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Trúc P (địa chỉ thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) thửa đất có diện tích 10m ngang x 25m chiều dài. Năm 2006, vợ chồng ông Đ, bà H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L toàn bộ diện tích đất nêu trên. Năm 2015, ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Thế H một nửa thửa đất trên với diện tích 125 m² (chiều ngang 5m x 25m chiều dài) phần còn lại ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T (địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

Diện tích đất nêu trên thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại thôn H, xã E (trước đây là xã D), huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R519111 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 271555QSDĐ/DH do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 25/12/2000 mang tên ông Phạm Văn T (địa chỉ thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk), theo chúng tôi được biết ông T là anh trai của ông Phạm Văn S, ông T có ủy quyền cho ông S được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên.

Trên thực tế vợ chồng ông Lê Thế H đã sử dụng ổn định diện tích nêu trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và không tranh chấp với ai. Trong quá trình quản lý đất có thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp tại địa phương yêu cầu (có biên lai kèm theo). Do điều kiện kinh tế, cũng như thiếu hiểu biết về pháp luật nên vợ chồng ông H chưa tiến hành hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Mới đây vợ chồng ông H được biết phần đất của vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V (địa chỉ thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 555061 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/6/2009. Ngày 06/11/2007, vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích 11430m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 567 do Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 06/11/2007 cho bà Nguyễn Thị V, trong đó có diện tích đất mà vợ chồng ông Lê Thế H nhận chuyển từ ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L. Việc làm trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Qua những điều trình bày trên đây, tôi có yêu cầu độc lập và kính đề nghị quý tòa xem xét giải quyết như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 567 do Ủy ban nhân dân xã E, huyện K chứng thực ngày 06/11/2007 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 555061 do Ủy ban nhân dân huyện K, Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V.

- Công nhận các giao dịch sang nhượng Quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý:

- + Công nhận giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Trúc P và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H.

- + Công nhận giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L.

- + Công nhận giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Thế H, bà Dương thị K.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K, đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh T trình bày:***

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555061

- Ngày 27/10/2007, bà Nguyễn Thị V nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 (cũ), địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện K, với nguồn gốc sử dụng đất là nhận chuyển nhượng.

- Ngày 06/11/2007, bà Nguyễn Thị V bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567, quyền số 04/TP/CC-CST-HĐGD tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 519111, thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 (cũ), địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện Krông N giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị V đã được UBND xã E ký chứng thực.

- Cùng ngày, UBND xã E đã xác nhận đủ điều kiện tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V. Được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận vào ngày 07/4/2008 và Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận vào ngày 13/5/2008.

- Trên cơ sở đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V đã được UBND xã E xác nhận ngày 07/11/2007 và Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03/04/2008, UBND huyện đã ban hành Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Ngày 18/7/2008 UBND huyện đã ban hành Quyết định số 1294/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số: 704/QĐ/UBND ngày 18/7/2008 của UBND huyện K V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trên cơ sở đó, đến ngày 22/6/2009, UBND huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555061 tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 (cũ), địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện K cho hộ bà Nguyễn Thị V.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 555061 tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 (cũ), địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã E, huyện K cho hộ bà Nguyễn Thị V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B trình bày:**

Ông Phạm Văn S là em ruột của ông Phạm Văn T. Vợ chồng tôi có 01 thửa đất tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trước đây ông T có mua chung đất với ông Phạm Văn S. Sau đó vào ngày 14/5/2004 vợ chồng tôi có ký giấy ủy quyền cho ông Phạm Văn S được toàn quyền sử dụng lô đất trên, về diện tích bao nhiêu thì chúng tôi không nhớ rõ vì thời gian đã lâu. Từ đó đến nay em trai tôi là ông Phạm Văn S là người quản lý và sử dụng. Từ khi vợ chồng tôi ký giấy ủy quyền cho ông S thì không còn liên quan gì đến lô đất trên. Chúng tôi cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ai cả. Tòa án đã cho chúng tôi xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2007, chúng tôi thấy chữ ký trong hợp đồng không phải của vợ chồng tôi. Vì vậy, chúng tôi không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị V. Nay ông D, bà X, ông S, ông H, ông L, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với bà Nguyễn Thị V thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra chúng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do bận công việc nên chúng tôi đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt chúng tôi. Chúng tôi không có thắc mắc hay khiếu nại gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P trình bày:**

Anh trai tôi là ông Phạm Văn T có 01 lô rẫy 1,1 ha tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vào năm 2001 và năm 2002 ông Phạm Văn S được sự ủy quyền của anh trai có bán cho các hộ dân lô đất mặt tiền để ở gồm: ông L rộng 5m, dài 25m; ông H rộng 5m, dài 25m; ông Đ rộng 10m, dài 25m. Đến năm 2004 tôi đã làm thủ tục qua xã E để các hộ tách bìa nhưng không hộ nào tách. Tôi có nói “các hộ tách bìa để tôi còn bán rẫy” thì các hộ có nói là “anh cứ bán rẫy đi rồi em tách sau”. Sau đó ông S có bán rẫy cho cô V và có thống nhất với cô V là có mấy hộ chưa sang bìa, sau này em tạo điều kiện cho

các hộ sang bìa. Nay các hộ khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 567 do Ủy ban nhân dân xã E, huyện K chứng thực ngày 06/11/2007 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V. Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 555061 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V thì vợ chồng chúng tôi không đồng ý vì bìa đồ của bà V là hợp lệ. Vợ chồng tôi yêu cầu bà V có trách nhiệm sang bìa cho các hộ dân gồm ông D, ông H, ông T, ông L, bà X và ông S mà gia đình chúng tôi đã bán.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H trình bày:***

Chúng tôi với vợ chồng ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L là người cùng xóm đều ở ngoài bắc vào nam làm ăn. Vào năm 2001 chúng tôi có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà L 01 lô đất ở tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất chúng tôi chuyển nhượng có nguồn gốc do vợ chồng tôi mua của ông Phạm Văn S có diện tích là 230m²(khoảng 02 lô đất, mỗi lô khoảng 100m²). Khi chúng tôi mua thì ông S chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi nên khi chúng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà L cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng chúng tôi chỉ viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho ông Đ, bà L, giấy tờ viết tay chưa có chứng nhận của chính quyền địa phương. Chúng tôi đã nhận đủ số tiền bán đất và giao đất cho vợ chồng ông Đ, bà L không còn vướng mắc gì nữa. Nay những người khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị V thì tôi không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do vợ chồng tôi ở xa nên chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt vợ chồng tôi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Ngày 05/5/2015, chồng tôi – ông Ngô Văn Đ và tôi có chuyển nhượng một thửa đất cho vợ chồng ông Lê Thế H, bà Dương Thị K (cùng trú tại thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay, không công chứng. Đất có diện tích 125 m² (chiều ngang 5m; chiều dài 25m) tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng đất là 99.000.000 đồng (chín mươi chín triệu đồng) lúc này kinh tế vợ chồng tôi đang khó khăn nên chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà K (là anh trai, chị dâu tôi) chứ bán cho người ngoài thì tiếc để khi vợ chồng tôi có kinh tế thì xin mua lại sau. Cùng ngày vợ chồng ông H đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên cho chúng tôi, đồng thời chúng tôi đã giao đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Đất có tứ cận như sau:

- + Phía Tây giáp đường đi liên thôn H
- + Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị V
- + Phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn S
- + Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T

Nguồn gốc đất cụ thể là: Năm 2000, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H (địa chỉ: thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Trúc P (địa chỉ thôn Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) thửa đất có diện tích 10m ngang x 25m chiều dài. Năm 2006, vợ chồng ông Đ, bà H chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi toàn bộ diện tích đất nêu trên. Năm 2009, chúng tôi có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T (địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh

Đất Lấp) một nửa thửa đất trên với diện tích 125 m² (chiều ngang 5m x 25m chiều dài) phần còn lại giữa năm 2015, vợ chồng chúng tôi đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà K diện tích 125 m² (chiều ngang 5m x 25m chiều dài).

Tất cả diện tích đất nêu trên thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại thôn H, xã E (trước đây là xã D), huyện K tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R519111 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 271555QSDĐ/DH do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 25/12/2000 mang tên ông Phạm Văn T (địa chỉ thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk), chúng tôi được biết ông T là anh trai của ông Phạm Văn S, ông T có ủy quyền cho ông S được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên.

Trên thực tế từ khi chúng tôi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H đã sử dụng ổn định diện tích nêu trên cho đến nay và không tranh chấp với ai. Trong quá trình quản lý đất có thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp tài chính tại địa phương yêu cầu. do không có nhu cầu nên chúng tôi không đặt vấn đề nhận chuyển nhượng lại nữa.

Do điều kiện kinh tế, cũng như thiếu hiểu biết về pháp luật nên chúng tôi và vợ chồng ông H chưa tiến hành hoàn tất các thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Mới đây chúng tôi được ông H thông báo ông H mới được biết phần đất của ông H nhận chuyển nhượng của vợ chồng tôi đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V (địa chỉ thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 555061 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/6/2009. Ngày 06/11/2007, vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích 11430m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 567 do Ủy ban nhân dân xã E chứng thực ngày 06/11/2007 cho bà Nguyễn Thị V, trong đó có diện tích đất của những người khởi kiện và diện tích đất mà ông Lê Thế H nhận chuyển từ vợ chồng tôi. Nay các đương sự có yêu cầu khởi kiện thì vợ chồng tôi không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn N, anh Trần Văn S, anh Trần Văn T, chị Trần Thị T trình bày:** Đối với quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi thì chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do điều kiện ở xa, công việc bận, sức khỏe không tốt nên chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết cho chúng tôi xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc hòa giải, đối chất, xét xử và các buổi làm việc có liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chúng tôi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn, ông Vũ Trọng T trình bày: Việc chuyển nhượng đất của các ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L tuy không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng bên mua đã trả đủ tiền, bên bán đã nhận tiền và giao đất cho bên mua. Sau khi mua thì người mua đất đã xây nhà ở ổn định không tranh chấp với ai, chính quyền địa phương cũng không xử lý vi phạm gì. Như vậy, việc chuyển nhượng trên là phù hợp với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và khoản 2 Điều 129 bộ luật dân sự 2015 nên cần được pháp luật bảo vệ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa

bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007 đã vi phạm điều cấm của pháp luật, người ký hợp đồng chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đất, vấn đề này đã được ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B là người bán đất thừa nhận. Hơn nữa bà V là người mua sau nhưng diện tích của bà V lại bao gồm cả các phần đất mà các nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy, đề nghị tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng đất của các đồng nguyên đơn, của người liên quan có yêu cầu độc lập tuy không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng đã sử dụng ổn định và xây dựng tài sản kiên cố, không tranh chấp, không bị xử lý vi phạm đất, như vậy, việc quản lý sử dụng đất phù hợp với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và khoản 2 Điều 129 bộ luật dân sự 2015 nên cần được công nhận. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007 thể hiện người ký hợp đồng chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đất, vấn đề này đã được ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B là người bán đất thừa nhận và đại diện Ủy ban nhân dân xã E thừa nhận có sai sót trong việc kiểm tra chứng thực hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận các giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và bên chuyển nhượng. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P; ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B; ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L; ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H; Ủy ban nhân dân huyện K; bà Nguyễn Thị N; anh Trần Văn N; anh Trần Văn S; anh Trần Văn T; chị Trần Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Về nội dung: Vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B có 01 lô đất thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46; tọa lạc tại thôn H, xã Ea T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 11.430m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 519111 do Ủy ban nhân dân K cấp ngày 25/12/2000. Do ở xa nên ông Phạm Văn T lập Giấy ủy quyền sử dụng đất cho em trai là ông Phạm Văn S được toàn quyền quyết định và sử dụng lô đất trên thì vào năm 2000 ông Phạm Văn S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho các hộ dân gồm ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L và ông Lê Thế H cụ thể như sau:

+ Lô đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 06 m; phía đông giáp đất nhà bà Nguyễn Thị V cạnh dài 6m; phía bắc giáp đất ông Chu Văn H cạnh dài 21.5m; phía Nam giáp đất nhà ông Lê Ngọc H cạnh dài 20m. Vào ngày 10/02/2001 ông Nguyễn Đức L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T (đã chết) và bà Nguyễn Thị N trú tại thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trước đó vào năm 2000 vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P.

+ Lô đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 5.28m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 5.22m; phía bắc giáp đất ông Nguyễn Đức L cạnh dài 20m, phía nam giáp đất ông Phan Văn D cạnh dài 20.55m. Vào ngày 29/6/2000 ông Lê Ngọc H có nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn S.

+ Lô đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 5.30m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 5.05m; phía bắc giáp đất ông Lê Ngọc H, cạnh dài 22.15m; phía nam giáp đất bà Lê Thị X cạnh dài 22.67m. Vào ngày 24/11/2000 ông Phan Văn D nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P.

+ Lô đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 5.28m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 5.22m; phía bắc giáp đất ông Phan Văn D cạnh dài 21.07m; phía nam giáp đất ông Đặng Văn S cạnh dài 21.28m. Vào ngày 20/5/2000 bà Lê Thị X và ông Phạm Văn T (đã chết) nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P.

+ Lô đất thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 5.35m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 5.23m; phía bắc giáp đất bà Lê Thị X cạnh dài 21.28m; phía nam giáp đất ông Đặng Văn S (lô đất đã được cấp GCNQSDĐ không có tranh chấp) cạnh dài 21.57m. Vào năm 2006 ông Đặng Văn S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn T (đã chết) và bà Lê Thị X. Trước đó vào ngày 20/5/2000 ông Phạm Văn T (đã chết) và bà Lê Thị X nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P.

+ Lô đất thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 5m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 5m; phía bắc giáp đất ông Đặng Văn S cạnh dài 21.5m; phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T cạnh dài 19.86m. Vào ngày 05/5/2015 ông Lê Thế H và bà Dương Thị K nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L. Trước đó vào năm 2000 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông

Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P. Năm 2006 ông Đ, bà H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L.

+ Lô đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) có vị trí tứ cận: Phía tây giáp đường nhựa cạnh dài 5.35m; phía đông giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 5.56m; phía bắc giáp đất ông Lê Thế H, cạnh dài 19.86m; phía nam giáp đất bà Nguyễn Thị V cạnh dài 18.90m. Vào năm 2009 ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L. Trước đó vào năm 2000, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P. Năm 2006 vợ chồng ông Đ, bà H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị L.

Việc mua bán các thửa đất trên chỉ lập giấy tờ viết tay, không có công chứng xác nhận của chính quyền địa phương, các bên mua bán đất đã thanh toán đủ tiền cho nhau và nhận bàn giao diện tích đất đã mua. Sau khi mua đất các hộ dân đã xây dựng nhà cửa, hàng rào và sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay, không có tranh chấp gì. Vào năm 2007 ông Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị B đã bán lô đất có thửa đất số 118, tờ bản đồ số 46 với diện tích 11.430m² cho bà Nguyễn Thị V với giá là 60.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E vào ngày 06/11/2007. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 22/6/2009 bà Nguyễn Thị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của lô đất, bao gồm cả phần diện tích đất mà trước đó ông S đã bán cho các hộ dân. Do đó các hộ dân đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007; Hủy giấy CNQSD đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/6/2009 cho bà Nguyễn Thị V; Công nhận các giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bên sang nhượng là ông Phạm Văn S và bên nhận sang nhượng gồm ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L và ông Lê Thế H.

[2.1]. Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Vào năm 2000 ông Phạm Văn S đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho các ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L và ông Lê Thế H. Việc mua bán đất chỉ lập giấy tờ viết tay, không có chứng thực xác nhận của chính quyền địa phương, người mua đất đã thanh toán đủ tiền cho ông S và nhận bàn giao diện tích đất đã mua. Sau khi mua đất thì người mua đã xây dựng nhà cửa, hàng rào và sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay, không có tranh chấp gì. Việc mua bán đất diễn ra là có thực và đều được các bên thừa nhận. Mặc dù ông Phạm Văn S không phải là chủ sở hữu hợp pháp lô đất nhưng đã được ông Phạm Văn T ủy quyền toàn quyền quyết định đối với lô đất nên ông S có quyền chuyển nhượng đất cho các hộ dân. Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B thừa nhận và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn S với các hộ ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L và ông Lê Thế H có vi phạm về mặt hình thức nhưng đúng về mặt nội dung. Do đó cần chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn S với các hộ gồm ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L và ông Lê Thế H là phù hợp với Điều 131, 132, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995;

Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và khoản 2 Điều 129 bộ luật dân sự 2015.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã Ea Tân huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007.

Quá trình giải quyết vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B xác định việc gia đình ông bà có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị V là có thật. Tuy nhiên, thời điểm giao dịch ông đã ủy quyền cho em trai là ông Phạm Văn S, mọi giao dịch đều do ông S thỏa thuận với bà V. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T, bà B xác định không phải là chữ ký của ông bà. Ông Phạm Văn S cũng xác định trên thực tế có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị V, nhưng hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại sau khi đã bán đất cho các hộ dân chứ không phải toàn bộ diện tích đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị V cũng thừa nhận diện tích đất bà mua không bao gồm phần diện tích đất mà ông S đã bán cho các hộ dân, nếu như các hộ dân hợp tác thì bà V sẽ làm thủ tục tách bìa cho các hộ dân theo quy định. Bà V cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B mặc dù Tòa án đã giải thích và yêu cầu bà V nộp tiền tạm ứng chi phí giám định. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự (BL142) bà Đinh Thị Kim A là cán bộ tư pháp xã E, huyện K cũng thừa nhận: Chị Đinh Thị Kim A có làm thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị V. Khi làm thủ tục chứng thực thì có 02 người ký vào mục bên A (bên bán). Tuy nhiên do sơ xuất, chủ quan nên chị A cũng không kiểm tra kỹ người ký vào Hợp đồng chuyển nhượng có đúng là ông phạm Văn T và bà Nguyễn Thị B hay không. Như vậy, từ phân tích và nhận định trên nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007 đã vi phạm điều cấm của pháp luật, người ký hợp đồng chuyển nhượng không phải là chủ sử dụng đất. Do đó cần chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007 vô hiệu là phù hợp với Điều 122, 127, 410 Bộ luật dân sự 2005.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do đương sự không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

[2.3]. Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/06/2009 cho bà Nguyễn Thị V.

Từ những phân tích và nhận định tại mục 2.2 nhận thấy cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/06/2009 cho bà Nguyễn Thị V là phù hợp Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Trả lại cho bà Lê Thị X 300.000 đồng tạm ứng DSST đã nộp theo biên lai thu số 2775 ngày 02/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2710 ngày 18/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Nguyễn Đức L 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2708 ngày 18/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Lê Ngọc H 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2712 ngày 18/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Đặng Văn S 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2705 ngày 15/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Phan Văn D 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2704 ngày 15/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Lê Thế H 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 20038 ngày 17/6/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho bà Dương Thị K 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 20039 ngày 17/6/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3.2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa nguyên đơn và người có yêu cầu độc lập tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 14.785.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

Xét quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, cần chấp nhận.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 165, Điều 235, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 131, 132, 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Áp dụng Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 127, 137, 410 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội,

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phan Văn D, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn T, ông Đặng Văn S, ông Nguyễn Đức L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Thế H và bà Dương Thị K.

[2]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44 tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P với ông Phan Văn D ngày 24/11/2000.

[3]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P với ông Lê Ngọc H ngày 29/06/2000.

[4]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82; tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P với bà Lê Thị X ngày 20/5/2000.

[5]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43; tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Nguyễn Đức L với ông Trần Văn T (đã chết) và bà Nguyễn Thị N vào ngày 10/02/2001; giữa ông Trần Văn T (đã chết) và bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P.

[6]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80; tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Đặng Văn S với ông Phạm Văn T (đã chết) và bà Lê Thị X ngày 20/12/2006; giữa ông Phạm Văn T (đã chết) và bà Lê Thị X với ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Trúc P ngày 20/5/2000.

[7]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104; tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Lê Thế H, bà Dương Thị K với ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L vào năm 2015; giữa ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H vào năm 2006 và giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H với ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Trúc P vào năm 2000.

[8]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 105; tờ bản đồ mới 79 (tờ bản đồ cũ 46) giữa ông Nguyễn Văn T với ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L ngày 05/5/2009; giữa ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị L với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H vào năm 2006 và giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị H với ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Trúc P vào năm 2000.

[9]. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 567 giữa bên chuyển nhượng là vợ, chồng ông Phạm Văn T và bà Đàm Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V được UBND xã E huyện K chứng thực vào ngày 06/11/2007 vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do đương sự không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

[10]. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555061 do UBND huyện K cấp ngày 22/06/2009 cho bà Nguyễn Thị V.

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[11]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[11.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Trả lại cho bà Lê Thị X 300.000 đồng tạm ứng DSST đã nộp theo biên lai thu số 2775 ngày 02/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
- Trả lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2710 ngày 18/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
- Trả lại cho ông Nguyễn Đức L 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2708 ngày 18/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
- Trả lại cho ông Lê Ngọc H 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2712 ngày 18/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Đặng Văn S 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2705 ngày 15/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Phan Văn D 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 2704 ngày 15/11/2019 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho ông Lê Thế H 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 20038 ngày 17/6/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Trả lại cho bà Dương Thị K 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 20039 ngày 17/6/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[11.2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Các nguyên đơn và người liên quan có yêu cầu độc lập tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 14.785.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

[12]. Về quyền kháng cáo:

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS H. Krông năng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú