

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 05/2023/DS-ST

Ngày 11 - 4 - 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu 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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Thêm

2. Ông Lê Ngọc Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2022/TLST-DS ngày 18/10/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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: 41/2022/QĐSTDS ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2023/QĐST-DS ngày 18/01/2023, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 14/02/2023, Quyết định tạm đình chỉ số 02/2023/QĐST-DS ngày 15/3/2023, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐST-DS ngày 28/3/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P; Địa chỉ: 539 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị L; Địa chỉ: 29 P, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Tiến T2; trú tại: 388 V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Bà T có mặt; ông T2, ông T1 vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc M và bà Đỗ Thị Phương T3; trú tại: Thôn 6, xã C, huyện G, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt;

2. Bà Hà Thị M1 và ông Phạm Văn D; trú tại: Thôn 6, xã C, huyện G, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt;

3. Ông Trương Quốc G và bà Nguyễn Thị Kim H; Trú tại: 265 thôn 5, xã T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt;

4. Công ty C

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Sỹ M2 - Trưởng phòng bảo vệ - Công ty C, vắng mặt;

5. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nam C, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện G.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện G: Bà Trần Việt H, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện G; Địa chỉ: TDP4, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Đắk Lắk, Có đơn xin xét xử vắng mặt;

5. UBND xã C;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C1; Phó Chủ tịch UBND xã C, huyện G, có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 11/10/2004 vợ chồng ông Q, bà P có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T và 02 con bà T là anh T1 và anh T2 01 lô đất thổ cư có diện tích 217m², có chiều rộng 14m x dài 15,5m với giá 22,4 cây vàng 97% tương đương số tiền 172.480.000 đồng. Thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 16, vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 14m; Phía Tây giáp đất ông Ndài 14m Phía Nam giáp đất bà T3 (ông M) dài 15,5m, phía Bắc giáp đất nhà ông K dài 15,5m;

Ngày 12/6/2005, ông Q, bà P đã trả đầy đủ tiền cho bà T, ông T2 và ông T1 và mẹ con bà T làm hợp đồng chuyển nhượng, có vẽ sơ đồ đất trong hợp đồng, đồng thời giao đất cho chúng tôi, việc sang nhượng này có chính quyền thôn ký xác nhận ngày 16/6/2005.

Đến ngày 27/6/2005 hai bên đến UBND xã C, huyện G làm hợp đồng sang nhượng, do nguồn gốc đất này là của Nông trường cà phê E cho bà Nguyễn Thị T theo sổ cấp đất số D2080 năm 2003 nhưng trong thửa đất số 168b diện tích theo giấy tờ chỉ có 195m² chứ không phải là 217m² nên ủy ban nhân dân xã C bắt làm theo giấy tờ còn thực tế khi đo mua bán và chúng tôi đã đo được 217m² và làm

hợp đồng viết tay 217m².

Do chúng tôi không hiểu rõ pháp luật nên khi làm đơn khởi kiện chúng tôi yêu cầu giải quyết theo hợp đồng ngày 27/6/2005 có chữ ký xác nhận của UBND xã C. Tuy nhiên, khi ra Tòa chúng tôi đã yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1, anh Nguyễn Tiến T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2005 và thực tế khi chuyển nhượng diện tích đất này thuộc (Nông trường cà phê E tuy nhiên sau này Nông trường cà phê E đã chuyển giao toàn bộ đất đai cho UBND huyện G cấp giấy chứng nhận cho dân theo thẩm quyền.

Năm 2010, nhà nước làm đường quốc lộ và bà T đã làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Diện tích nhiều hơn so với trước đây gia đình bà T được Nông trường cà phê E cấp. Gia đình chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục tách bìa cho chúng tôi nhưng bà T không làm.

Ngoài việc chuyển nhượng diện tích đất như trên của bà T ông T2 và ông T1 ra thì vào ngày 14/02/2006 ông Q, bà P tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông M bà T3, diện tích 5x17m mục đích để liên canh, liên cư. Vị trí tứ cận lô đất như sau:

Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 5m, Tây giáp đất ông N, bà Đ dài 17m, Nam giáp đất ông D bà M1 dài 5m, Bắc giáp đất ông Q dài 17m.

Vợ chồng tôi đã giao đủ tiền cho ông M và sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Sau khi mua xong, vợ chồng tôi đã xây dựng một căn nhà cấp 4 và cho vợ chồng ông Trương Quốc G và bà Nguyễn Thị Kim H thuê diện tích đất trên để kinh doanh. Trong quá trình thuê, ông G đã xây dựng thêm các tài sản trên đất là một căn nhà diện tích 100m², 02 cửa hàng buôn bán vật tư nông nghiệp và các tài sản khác, nhưng giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông G không có tranh chấp gì và vợ chồng tôi cùng không yêu cầu Tòa án giải quyết về các tài sản gắn liền trên diện tích đất nêu trên. Nhưng bà T không chịu làm thủ tục tách bìa cho vợ chồng tôi, nên trước đây vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ngày 20/02/2006 giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Ngọc M bà Đỗ Thị Phương T3 nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 14/02/2006 giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Ngọc M bà Đỗ Thị Phương T3.

Trong giấy viết tay sang nhượng và trong hợp đồng có xác nhận của xã có sự khác nhau về số thửa là do địa chính tự ghi còn thực tế nó là một phần của thửa đất 168, tờ bản đồ số 16 của bà T vì đất có nguồn gốc ông M mua của ông L, ông L mua của mẹ con bà T, trong hợp đồng ghi đất ở là do khi ông M chuyển nhượng đất cho vợ chồng nguyên đơn, ông M giao cho nguyên đơn hợp đồng sử dụng đất

số D₂080^c trong đó có thửa đất 16/168a có diện tích 85m² là đất thổ cư.

Nay tôi làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân T1, Nguyễn Tiến T2; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân T1 đối với diện tích đất 85m² (5mx17m) theo tứ cận: Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 05m; Tây giáp đất ông N, bà Đ dài 05m, Nam giáp đất ông D, bà M1 dài 17m, Bắc giáp đất ông Q dài 17m để UBND huyện G cấp quyền sử dụng đất cho ông Q, bà P theo đúng quy định của pháp luật.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Bà công nhận ngày 12/6/2005 bà cùng các con trai là Nguyễn Xuân T1, Nguyễn Tiến T2 có ký giấy sang nhượng với vợ chồng ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P như nội dung giấy sang nhượng đất thổ cư mà ông Q bà P đã cung cấp cho Tòa án, riêng nội dung loại đất sang nhượng là đất thổ cư là do người viết chữ thực ra bà chỉ sang nhượng 14m ngang theo mặt đường Tỉnh lộ 8, chiều dài là 15,5m, diện tích 217m² là một phần của thửa đất 168 tờ bản đồ số 16 diện tích 1050m² tại xã C mà năm 2010 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với 14m ngang này được tính từ hướng Bắc tiếp giáp với móng nhà của ông Giang Văn K1, tính về phía Nam 14m, còn chiều sâu từ mặt đường Tỉnh lộ 8 (trừ lộ giới) (phía Đông) ra phía sau (phía Tây) là 15,5m.

Hiện nay, vợ chồng ông Q và bà P đã tiến hành xây dựng nhà để ở nhưng tự ý đo đất và không thông báo cho gia đình bà, khi gia đình bà phát hiện thì vợ chồng ông Q, bà P đã xây qua cả phần đất của gia đình bà, cụ thể là: Diện tích đất bà sang nhượng cho ông Q, bà P (theo giấy viết tay) có chiều ngang dài 14 mét và chiều sâu dài 15mét. Khi gia đình tôi đo lại thì vợ chồng ông Q, bà P đã lấn qua phần đất của chúng tôi 38m².

Gia đình tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Q, bà P trả lại phần đất còn dư 38m² cho gia đình chúng tôi và căn nhà gỗ 02 gian nhưng gia đình ông Q không đồng ý.

Nay vợ chồng ông Q bà P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng ngày 12/6/2005 giữa mẹ con bà với vợ chồng ông Q bà P thì bà đồng ý như nội dung giấy sang nhượng đất thổ cư, diện tích dư ra thì phải trả lại cho bà.

*** Anh Nguyễn Xuân T1, anh Nguyễn Tiến T2 trình bày:** Các anh là con trai của bà T, cha đẻ của các anh là chồng bà T đã chết từ lâu. Nay ông Q, bà P khởi kiện thì các anh có ý kiến hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị T, không có ý kiến gì bổ sung thêm, bà T được toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc M, bà Đỗ Thị Phương T3 trình bày: Năm 2001, vợ chồng ông M cùng vợ chồng ông D có mua của ông Lê Văn L diện tích đất 13m ngang mặt đường tỉnh lộ 8 (hướng Đông). Nguồn gốc diện tích đất là của ông L mua của bà T năm 1997 đúng như bà T đã trình bày. Cụ thể ông D mua 8m tính từ hướng Nam giáp với đường đi vào khu 500 nay là đường thôn 6 xã C. Sau khi mua, ông D đã xây nhà hết diện tích đất 8m nên phần đất của ông M mua 5m tính từ hướng Nam là giáp với móng nhà của bà M1 đến hướng Bắc, có sơ đồ theo giấy mua bán giữa các bên. Sau đó ông M đã bán diện tích đất này cho vợ chồng ông Q bà P sau khi vợ chồng ông Q bà P trả đủ tiền thì ông đã giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông Q bà P nên phần diện tích của bà T còn dư ra tại thời điểm mua bán là nằm ở vị trí giữa diện tích ông bán cho vợ chồng ông Q bà P với bà T bán cho vợ chồng ông Q bà P không phải ở vị trí giáp với đất của bà M1, ông D theo hiện trạng hiện nay. Còn việc trong giấy chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Q bà P ngày 14/02/2006 có hướng Bắc giáp ông Q là do sự nhầm lẫn khi viết giấy, còn các nội dung khác đều đúng. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ngày 14/02/2006 giữa nguyên đơn với vợ chồng tôi thì tôi không có ý kiến gì vì đất chúng tôi đã bán từ lâu cho họ, hai bên đã nhận đủ tiền và giao đất như giấy mua bán nên hiện tôi không còn liên quan gì. Tôi từ chối tham gia tố tụng đến Tòa án làm việc.

2. Ông Phạm Văn D trình bày: Ông công nhận năm 2001 vợ chồng ông cùng với ông Nguyễn Ngọc M có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L diện tích đất là 13m ngang theo mặt đường Tỉnh lộ 8, như ông M đã trình bày, phần đất của ông nhận chuyển nhượng là 8m tính từ hướng Nam giáp đường đi vào khu 500 nay là đường thôn 6 xã C đến hướng Bắc. Ông đã xây nhà hết 7,7m còn lại 0,3m. Phần diện tích của ông M là 5m tính từ phần đất ông D đến hướng Bắc. Nay các bên khởi kiện thì ông không liên quan đến việc khởi kiện nhưng phần đất của ông tính từ móng nhà còn 30cm, phía dưới ông đã chôn đường ống nhỏ để dẫn nước lên bồn dùng làm nước sinh hoạt, nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật, ông không có chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

3. Ông Trương Quốc G, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Ông bà là vợ chồng có thuê đất của vợ chồng ông Q, bà P để kinh doanh nhưng giữa các bên không có tranh chấp và liên quan gì đến việc giải quyết vụ án nên ông bà từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

4. Đại diện công Ty C trình bày: Trước đây bà Nguyễn Thị T là công nhân Nông trường cà phê E (sau này đổi thành Công ty C) nên được hợp đồng sử dụng

đất theo chế độ chung của Nông trường. Diện tích này nông trường chỉ hợp đồng với bà T còn các con bà T không liên quan. Trong quá trình sử dụng bà T có chuyển nhượng cho ông Giang Văn K1, ông Lê Văn L, sau này ông L chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn D, ông Nguyễn Ngọc M. Các hợp đồng chuyển nhượng này đều thông qua Nông trường, được Nông trường đồng ý và làm hợp đồng sử dụng đất với ông L, ông K1, ông M. Năm 2002 Công ty cả phê bản giao đất cho chính quyền địa phương theo Quyết định số 4067/QĐ ngày 27/12//2001 trong đó có 5,7ha đất thổ cư thuộc đội 2 nông trường cho UBND xã C quản lý theo biên bản bàn giao đất thực địa ngày 17/10/2001 trong đó có thửa đất 168 tờ bản đồ số 16 của bà Nguyễn Thị T.

5. *Đại diện theo ủy quyền của UBND xã C trình bày:* Việc Ủy ban nhân dân xã C xét duyệt, đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 được căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà T, anh T1, được thực hiện theo chủ trương, thủ tục chung, đúng quy định của pháp luật. Đối với thửa đất 168c do mẹ con bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà P và thửa đất 168a vợ chồng ông Nguyễn Ngọc M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q. Vợ chồng ông Q đã nhận đất quản lý và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do vậy UBND xã C đã xét duyệt, đề xuất cấp diện tích đất thổ cư của thửa đất 168a và 168c nêu trên cho mẹ con và T là không đúng với thực tế trong quyền sử dụng đất. Toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án UBND đã khai nhận, do không lưu trữ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ con và T .

6. *Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện G trình bày:* Việc Ủy ban nhân huyện G cấp GCNQSDĐ số BA 932 560 đối với thửa đất 168, tờ bản đồ số 16, diện tích 1050 m² cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 được căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà T, anh T1, được thực hiện đúng quy trình, quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Qua công tác kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì không có thửa đất 168a theo Hợp đồng sử dụng đất số D₂080^c.

Tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các nội dung của vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Ngọc M và bà Đỗ Thị Phương T3.

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký được phân công giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, xem xét lời khai của các đương sự trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 được lập bởi bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 với ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P.

- Ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P được sử dụng diện tích 217m² (Trong đó có 83 m² đất thổ cư và 134m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 16, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 14m; Phía Tây giáp đất ông N dài 14m; Phía Nam giáp đất bà T3 (ông M) dài 15,5m, phía Bắc giáp đất nhà ông K1 dài 15,5m;

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSDĐ số BA 932 560, do UBND huyện G cấp Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 ngày 9/6/2010 thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ số 16, diện tích 1050m² để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 85m² (5m x 17m) theo tứ cận: Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 05m; Tây giáp đất ông N, bà Đ dài 05m, Nam giáp đất ông D, bà M1 dài 17m, Bắc giáp đất ông Q dài 17m.

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền huyện G, tỉnh Đắk Lắk để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P trả lại diện tích đất dư 38m².

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Ngọc M và bà Đỗ Thị Phương T3.

Về án phí và chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định của pháp luật;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 nhận định:

[1] Về người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Hà Thị M1, ông Phạm Văn D, ông Nguyễn Ngọc M bà Đỗ Thị Phương T3, ông Trương Quốc G và bà Nguyễn Thị Kim H lên để tham gia giải quyết vụ án nhưng những người này đều có chung ý kiến phản diện tích họ mua của và T thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ số 16 đã được giao đầy đủ diện tích, sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với các hộ có đất liền kề nên họ không liên quan đến việc kiện giữa các bên trong vụ án và đều có đơn từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án không triệu tập.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, bị đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đến tham gia đầy đủ trong quá trình tố tụng, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về áp dụng pháp luật khi giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; căn cứ Điều khoản chuyển tiếp được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[5] Về nội dung vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất ngày 12/6/2005, vợ chồng ông Q, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mẹ con bà T, anh T1 với diện tích 217m² (14m x15.5m) thuộc một phần của thửa đất số 168, diện tích 1050m², tờ bản đồ số 16 tại xã C, huyện G với giá chuyển nhượng thửa đất là 172.480.000 đồng. Vợ chồng ông Q, bà P đã giao đủ số tiền trên cho mẹ con bà T. Bà T cũng đã giao đất cho ông Q, bà P sử dụng từ lúc chuyển nhượng tới nay. Hiện tại, các bên chỉ tranh chấp về hiện trạng, đất bên nhận chuyển nhượng đang sử dụng là không đúng với hợp đồng chuyển nhượng về vị trí, diện tích và loại đất chuyển nhượng.

[5.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P (sau đây gọi là bên nhận chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Xuân T1 (sau đây gọi là bên chuyển nhượng) là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không tuân thủ đúng

hình thức theo quy định của pháp luật, cụ thể hợp đồng không có chứng nhận của quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm Điều 689 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, vợ chồng ông Q, bà P giao đủ tiền và sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Năm 2006 nguyên đơn đã xây nhà kiên cố, xây bờ rào, công trình phụ và bên chuyển nhượng không phản đối và bị đơn cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính, hiện tại gia đình ông Q vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ đất và tài sản trên đất. Căn cứ vào quy định tại điểm b2, b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Q với bà T, anh T1 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với vợ chồng ông M là phù hợp. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 217m² (14m x 15.5m) giữa vợ chồng ông Q và bà T, anh T1 thuộc một phần của thửa đất số 168, diện tích 1050m² tờ bản đồ số 16 tại xã C, huyện G là có cơ sở để chấp nhận.

[5.2] Về loại đất chuyển nhượng:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2005, nguyên đơn cho rằng bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 217m² (14m x 15.5m) thuộc một phần của thửa đất số 168, diện tích 1050m², tờ bản đồ số 16 tại xã C, huyện G toàn bộ là diện tích đất thổ cư, còn bà T cho rằng bà chỉ chuyển nhượng đất nông nghiệp. Tại Công văn trả lời số 157/CNCM-TTLT ngày 27/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác định: Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 16, diện tích 1050m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 932560 cấp ngày 09/6/2010 cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân T1 tại xã C, huyện G đến thời điểm này vẫn chưa đăng ký biến động tại chi nhánh”. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét chia theo tỷ lệ diện tích đất ông Q, bà P nhận chuyển nhượng để tính diện tích đất thổ cư cho ông bà. Xét yêu cầu này là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Q, bà P công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 217m² (14m x 15.5m) giữa vợ chồng ông Q và bà T, anh T1 thuộc một phần của thửa đất số 168, diện tích 1050m² tờ bản đồ số 16 tại xã C, huyện G trong đó có 83m² đất ở và 134m² đất nông nghiệp.

Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/02/2006 giữa ông Q, bà P nhận chuyển nhượng của ông M bà T3, diện tích 5x17m mục đích để liên canh, liên cư. Vị trí tứ cận lô đất như sau: Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 5m, Tây giáp đất ông N, bà Đ dài 17m, Nam giáp đất ông D bà M1 dài 5m, Bắc giáp đất ông Q dài 17m.

Xét ý kiến của bên nhận chuyển nhượng cho rằng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng trong hợp đồng trên là đất thổ cư vì trong giấy sang nhượng viết đất thổ cư là căn cứ vào hợp đồng sử dụng đất số D2080c là bì xanh được cấp của ông M với công ty C nay là một phần của thửa đất 168, tờ bản đồ số 16 đã cấp cho bà T. Nhưng theo công văn phúc đáp số 170/UBND - TNMT ngày 06/8/2018 của UBND huyện G trả lời thì qua công tác kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì không có thửa đất 168a theo Hợp đồng sử dụng đất số D20804(BL 132). Vậy không có căn cứ để chấp nhận diện tích đất sang nhượng trong hợp đồng này là 85m² đất thổ cư.

[5.3] Xét yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích 5m x 17m mà ông Q, bà P đã nhận chuyển nhượng của ông M, bà T3 HDXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà công nhận ngày 16/6/1997 bà có sang nhượng cho ông Lê Văn L một diện tích đất cụ thể là: Mặt đường tỉnh lộ 8 dài 13m (Phía đông), phía Tây giáp nhà ông N dài 13m, phía Nam giáp đường liên thôn, phía bắc giáp nhà bà T đúng như nội dung giấy sang nhượng đất ngày 16/6/1997 mà Tòa án đã thu thập được, chữ ký Nguyễn Thị T trong giấy sang nhượng là của bà. Bà đã giao đất cho ông L, ông L đã giao đủ tiền, từ đó đến nay giữa bà với ông L không có tranh chấp gì. Việc ông L bán diện tích đất đã mua của bà cho ông D 8m, bán cho ông Nguyễn Ngọc M 5m tính từ phần giáp với đất ông D về hướng Bắc thì bà không liên quan đến việc mua bán giữa các bên nhưng bà yêu cầu xác định 5m của ông M theo chiều ngang Tỉnh lộ 8 tính từ hướng Nam đến hướng Bắc là ở vị trí nào trong thửa đất 168 tờ bản đồ số 16 bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giữa phần đất bà bán cho vợ chồng ông Q bà P với phần đất vợ chồng ông Q bà P mua của ông M còn một phần diện tích của bà là hơn 01m ngang giáp đường Tỉnh lộ 8. Bên cạnh đó, vợ chồng ông Q và vợ chồng ông M thống nhất lời khai: Năm 2006 vợ chồng ông M chuyển nhượng thửa đất với diện tích 85m² (5x17m) trong một phần của thửa đất số 168 (diện tích 1050m²) tờ bản đồ số 16 tại xã C với giá 40.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q. Khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay “giấy sang nhượng đất thổ cư”. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao nhận đất trên thực tế. Ngày 20/02/2006, hai bên đã lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, có xác nhận của UBND xã C. Như vậy, đã có đủ căn cứ để xác nhận bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn L, sau đó ông L chuyển nhượng lại cho ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P diện tích 85m² (5m x 17m). Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao nhận đất trên thực tế.

Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của UBND xã C và UBND huyện G đều xác nhận: “Việc Ủy ban nhân dân xã C xét duyệt, đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 được căn cứ vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của bà T, anh T1, được thực hiện theo chủ trương, thủ tục chung, đúng quy định của pháp luật. Đối với thửa đất 168c do mẹ con bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà P và thửa đất 168a vợ chồng ông Nguyễn Ngọc M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q. Vợ chồng ông Q đã nhận đất quản lý và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do vậy UBND xã C đã xét duyệt, đề xuất cấp diện tích đất thổ cư của thửa đất 168a và 168c nêu trên cho mẹ con và T là không đúng với thực tế trong quyền sử dụng đất” và Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 932560 do UBND huyện G cấp ngày 09/6/2010 cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân T1 đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ 16 diện tích 1.050m² trong đó có 400m² đất ở và 650m² đất trồng cây lâu năm. Trong hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất kèm theo hợp đồng số D,080 lập ngày 14/10/2003 có kèm theo phụ lục hợp đồng là thửa đất số 168E, 168F, tờ bản đồ 16. Nay thuộc thửa đất số 168 tờ bản đồ số 16, đất tại xã C, huyện C. Đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ 16 diện tích 85m² đất thổ cư không thấy thông tin trong Hợp đồng sử dụng đất D2 080^c mà UBND xã C cung cấp trong hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân T1.

Do vậy, cần chấp nhận đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích 5m x 17m mà ông Q, bà P đã nhận chuyển nhượng của ông M, bà T3 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 932560 do UBND huyện G cấp ngày 09/6/2010 cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Xuân T1 đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ 16 diện tích 1.050m². Do giấy CNQSD đất được cấp cho bà T ông T1 số BA 932560 do UBND huyện G cấp ngày 09/6/2010 đối với thửa đất số 168 tờ bản đồ 16 diện tích 1.050m², trong đó có diện tích 85m² đất của ông Q, bà P chuyển nhượng của ông M, bà T3 nên cần hủy toàn bộ GCN QSD đất của bà T ông Hiệp để cấp lại diện tích đất sử dụng thực tế của ông Q, bà phúc, bà T và ông T1.

[6] Xét đơn phản tố yêu cầu trả lại đất của bà Nguyễn Thị T HĐXX thấy rằng: Diện tích đất thực tế vợ chồng ông Q, bà P đang sử dụng lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T trong hợp đồng chuyển nhượng là 38m². Theo như vị trí tiếp giáp trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì phần đất dôi dư sẽ nằm giữa ranh giới hai lô đất ông Q, bà P nhận chuyển nhượng của và T. Thực tế khi chuyển nhượng các bên đã xác định tứ cận của lô đất, không ai để lại

một phần diện tích đất dư như vậy. Vì vậy, bà T yêu cầu ông Q, bà P phải trả lại cho bà phần đất dư 38m² là không có căn cứ.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/01/2021, nguyên đơn ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P xin rút một phần đơn khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông Nguyễn Ngọc M và bà Đỗ Thị Phương T3. Do vậy Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của ông Q, bà P.

[8] Về Chi phí tố tụng:

Số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1 là 6.500.000 đồng. Số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 2: là 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 9.500.000 đồng. Do được chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện nên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Tiến T2 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản là 9.500.000 đồng. Bà T đã nộp 1.500.000 đồng; bà T, ông T1, ông T2 còn phải liên đới nộp tiếp 8.000.000 đồng. Ông Triệu Văn Q được nhận lại 8.000.000 đồng sau khi thu được từ bà T, ông T2, ông T1.

[8] Về án phí sơ thẩm :

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị T ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Tiến T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

Hoàn trả cho ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P số tiền 5.912.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002198 ngày 11/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019831 ngày 26/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 32 Luật Tố tụng hành chính,

Căn cứ các Điều 107, 122, Điều 401, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

[2]. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P;

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 12/6/2005 được lập bởi bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 với ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P.

Ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P được sử dụng diện tích 217m² (Trong đó có 83 m² đất thổ cư và 134m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 16, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 14m; Phía Tây giáp đất ông N dài 14m; Phía Nam giáp đất bà T3 (ông M) dài 15,5m, phía Bắc giáp đất nhà ông Khoa dài 15,5m;

+ Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSDĐ số BA 932 560, do UBND huyện G cấp Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 ngày 9/6/2010 thuộc thửa đất 168, tờ bản đồ số 16, diện tích 1050m² để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 85m² (5m x 17m) của ông Q, bà P theo tứ cận: Đông giáp tỉnh lộ 8 dài 05m; Tây giáp đất ông N, bà Đ dài 05m, Nam giáp đất ông D, bà M1 dài 17m, Bắc giáp đất ông Q dài 17m.

Ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Xuân T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

+ Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P trả lại diện tích đất dư 38m².

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Triệu Văn Q, bà Đặng Thị P với ông Nguyễn Ngọc M và bà Đỗ Thị Phương T3.

[2]. Về Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Tiến T2 phải liên đới chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 9.500.000 đồng. Bà T đã nộp 1.500.000 đồng; bà T, ông T2, ông T1 còn phải liên đới nộp tiếp 8.000.000 đồng. Ông Triệu Văn Q được nhận lại 8.000.000 đồng sau khi thu được từ bà T, ông T2, ông T1.

[3] Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

Ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Tiến T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P số tiền 5.912.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002198 ngày 11/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông Triệu Văn Q và bà Đặng Thị P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019831 ngày 26/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về quyền kháng cáo: Các 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. Trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi họ cư trú hoặc nơi có trụ sở trong trường hợp đương sự là cơ quan, tổ chức.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm

