

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 12/2018/DS-ST.

Ngày: 15/11/2018.

V/v: “Tuyên bố giao dịch dân sự là biên
bản bán tài sản quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA SÚP, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Trung Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Bích Loan và Bà Nguyễn Thị Xuân.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Ea Súp mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2017 về việc “Tuyên bố giao dịch dân sự là biên bản bán tài sản quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 09 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Bùi Thị H, sinh năm 1973

Địa chỉ: Xóm N, thôn V, xã T, huyện Th, Thái Bình.

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 06, đường N, Thị trấn E, huyện S, Đắk Lắk.

Bị đơn: Anh Mai Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn H, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam, chi nhánh huyện S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn T – Chức vụ Giám đốc chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội huyện S.

Ủy ban nhân dân xã Y, huyện S, người đại diện theo ủy quyền của UBND xã Y: Ông Phạm Trường S – Công chức địa chính.

Bà Vũ Thị V, sinh năm 1938 và Chị Phạm Thị H, sinh năm 1995

Cùng trú tại: Xóm N, thôn V, xã T, huyện Th, Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V và chị H: Bà Phạm Thị M

Địa chỉ: Số 06, đường N, Thị trấn E, huyện S, Đắk Lắk..

- Chị Nguyễn Thị L sinh năm 1970

- Anh Mai Văn G, sinh năm 1991
- Anh Đỗ Quốc Th, sinh năm 1990
- Chị Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1994
- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962
- Bà Phạm Thị K, sinh năm 1963

Cùng trú tại: Thôn H, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Vũ Thị Thu T, sinh năm 1993

Địa chỉ: TDP H, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk

- Chị Vũ Thị H, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 45 Y, thị trấn E, huyện C, Đắk Nông

(Các đương sự đều có mặt trừ ông Bùi Văn T, bà Vũ Thị V, chị Phạm Thị H, chị Vũ Thị Thu T và chị Vũ Thị H là vắng mặt)

Người làm chứng:

- Ông Hoàng Tô V, Sinh năm: 1968

- Ông Đào Văn L, sinh năm: 1954

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trịnh Quang K, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Thôn N, xã Y, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Thôn J, thị trấn E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Phạm Văn A.

Địa chỉ: UBND xã T, huyện Th, Thái Bình.

- Chị Mai Thị H, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện Th, Thái Bình.

(Những người làm chứng vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn chị Bùi Thị H và người được ủy quyền bà Phạm Thị M trình bày:

Vào năm 1996 gia đình bà và gia đình chị Bùi Thị H từ tỉnh Thái Bình vào xã Y, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk để xây dựng kinh tế mới và được nhà nước cấp đất để làm nhà ở và canh tác sản xuất nông nghiệp. Gia đình bà được cấp diện tích đất 1.400m², còn gia đình chị H được cấp diện tích đất là 1.500m². Đến năm 1998 gia đình bà chuyển ra sinh sống tại TDP H, thị trấn E, huyện S. Khi đó bà và gia đình chị H có kết nghĩa chị em nên bà đã giao toàn bộ số đất của gia đình được cấp cho chị Bùi Thị H quản lý, sử dụng và hai bên thống nhất để chị H đứng ra làm thủ tục kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai gia đình. Năm 2000 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 341, thuộc tờ bản đồ số 08 có diện tích 2.900m²; Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 diện tích 5.390m²; Thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 2.370m². Do cuộc

sống khó khăn nên gia đình chị H về lại quê sinh sống và có nhờ anh Mai Văn T là hàng xóm trông coi đất đai giúp. Từ năm 2000 đến nay anh T sử dụng toàn bộ diện tích nói trên. Năm 1999 gia đình chị H có vay vốn xóa đói giảm nghèo thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S số tiền là 2.500.000^d. Do gia đình chị H còn nợ tiền vay xóa đói giảm nghèo nên cuối năm 2016 anh T đã gọi điện cho chị H và nói anh T đã trả tiền nợ Ngân hàng cho chị H rồi và nói chị H viết giấy đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Đến năm 2017 chị H vào huyện S thì được biết diện tích đất chị H nhờ anh T quản lý hộ đã bị UBND xã Y và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S (nay là Ngân hàng chính sách xã hội huyện S) lập biên bản bán tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng vào ngày 18 tháng 01 năm 2001. Trong khi gia đình chị H không thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Do vậy việc UBND xã Y và Ngân hàng bán đất của bà và chị H cho anh Mai Văn T là không hợp pháp, nên bà và chị H làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố biên bản làm việc về việc bán tài sản để thu hồi nợ ngày 18/01/2001 giữa Ủy ban nhân dân xã Y và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S nay là Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh huyện S với ông Mai Văn T là vô hiệu, đồng thời buộc ông Mai Văn T phải trả lại cho gia đình bà và gia đình chị H toàn bộ diện tích ông T đang sử dụng thửa đất số 341, thuộc tờ bản đồ số 08 có diện tích 2.546m²; Thửa đất số 01 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 5.390m²; Thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 2.370m².

Qua quá trình xem xét thẩm định đất ngày 15 tháng 12 năm 2017 đã xác định gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị K đã sử dụng lấn sang phần đất của hai gia đình với diện tích đất 354m² đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 05m; Phía Tây giáp đất anh T đang sử dụng dài 08m; Phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 56,1m; Phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 56,8m. Về phần đất này giữa bà và chị H với gia đình ông B, bà K đã tự thỏa thuận với nhau nên không yêu cầu giải quyết.

Ngày 16/6/2018 bà Phạm Thị M đã có đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Mai Văn T và vợ là Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà và chị H diện tích đất đang lấn chiếm là 2.546 m² tại thửa số 341, tờ bản đồ số 8 tại thôn 6, xã Y, huyện Ea Súp, đồng thời buộc anh Mai Văn T, chị Nguyễn Thị L phải liên đới với Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th tháo dỡ ngôi nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất thửa số 341, tờ bản đồ số 8 mà anh Mai Văn T đã bán cho anh Th và chị Th để trả lại mặt bằng cho bà và chị Bùi Thị H.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà hôm nay, bị đơn anh Mai Văn T trình bày:

Vào ngày 18 tháng 01 năm 2001 Ủy ban nhân dân xã Y và Ngân hàng phục vụ người nghèo thuộc Ngân hàng nông nghiệp và pháp triển nông thôn huyện S nay là Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh huyện S có bán cho anh thửa số 341, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.564m²; Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 09 diện tích 5.390m²; thửa đất số 02, tờ bản đồ số 09, diện tích 2.370m² với tổng số tiền là 2.000.000đ

(hai triệu đồng), số tiền này anh đã trả đủ cho Ngân hàng, thửa đất này là của chị Bùi Thị H và anh Phạm Văn B. Sau đó Ngân hàng đã lấy sổ đỏ của chị H đưa cho anh. Do đất chưa sang tên hợp pháp nên vào khoảng tháng 01 năm 2016 anh có điện thoại cho chị H (lúc này gia đình chị H đã chuyển về quê tại Thái Bình) nhờ chị H ký sang tên giấy tờ để làm thủ tục sang nhượng đất thì chị H có yêu cầu anh phải trả thêm 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) thì chị H mới đồng ý sang nhượng đất, sau đó vợ anh là Nguyễn Thị L đã về quê trả cho chị H 50.000.000đ, sau đó chị H và anh Bình mới đồng ý ký tên vào đơn xin chuyển nhượng đất.

Trong quá trình sử dụng đất gia đình anh có thuê máy vào san ủi thửa đất số 01 và 02 thuộc tờ bản đồ số 09 thành một thửa như Tòa án đã tiến hành thẩm định ngày 15/12/2017.

Ngoài ra vào khoảng đầu năm 2015 anh có bán lại cho vợ chồng anh Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th một phần của thửa đất số 341 tờ bản đồ số 8, tuy nhiên lúc bán không đo đạc cụ thể nên không xác định được diện tích bao nhiêu. Nay anh nhất trí diện tích đã bán như kết quả đo đạc thẩm định đất ngày 15/12/2017 có vị trí: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 12,5m; phía Tây giáp đất anh Th dài 19,3m; phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 45,5m; phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 53,5m với diện tích là 866 m².

Nay chị Bùi Thị H và bà Phạm Thị M yêu cầu tuyên bố biên bản làm việc về việc bán tài sản để thu hồi nợ ngày 18/01/2001 giữa Ủy ban nhân dân xã Y và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S với anh là vô hiệu, đồng thời buộc anh phải trả lại cho gia đình bà và gia đình chị H toàn bộ diện tích đất anh đang sử dụng và đã bán thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Đối với diện tích đất anh đã bán cho vợ chồng anh Th và chị Th nếu giả sử Tòa án tuyên văn bản bán đất trên vô hiệu thì giữa anh và vợ chồng anh Th, chị Th sẽ tự thỏa thuận với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, hiện nay anh chưa yêu cầu. Nếu Tòa án tuyên biên bản về việc bán tài sản để thu hồi nợ vô hiệu thì anh sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, anh Mai Văn G trình bày: Nhất trí với ý kiến của là anh Mai Văn T đã trình bày và không bổ sung gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã Y là ông Phạm Trường S trình bày: Việc Ủy ban nhân dân xã Y kết hợp với Ngân hàng bán đấu giá đất của chị H là sai vì cơ quan nào có thẩm quyền giao đất thì mới có thẩm quyền thu hồi và bán đấu giá. UBND huyện không ra quyết định bán đấu giá mà UBND xã bán đấu giá là sai đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho các bên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị K trình bày: Nhất trí như ý kiến của bà Phạm Thị M đã trình bày về phần đất gia đình ông bà đã lấn sang phần đất của bà H và bà M. Hiện tại ông bà và chị H

với bà **M** đã tự thỏa thuận với nhau và đã có văn bản gửi Tòa án nên không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu Th và anh Đỗ Quốc Th trình bày: Vào đầu năm 2015 vợ chồng chị có mua của anh Mai Văn T 01 lô đất như anh T đã trình bày là đúng. Vợ chồng chị đã xây dựng một ngôi nhà tôn và công trình phụ trên đất. Nếu Tòa án tuyên bố biên bản làm việc về việc bán tài sản để thu hồi nợ ngày 18/01/2001 là vô hiệu thì vợ chồng anh chị sẽ thỏa thuận với anh T để giải quyết và vợ chồng anh cũng sẽ thỏa thuận với bà **M** và chị H để xin mua lại phần đất mà vợ chồng chị đang sử dụng. Anh chị không có ý kiến gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị V và chị Phạm Thị H là Bà Phạm Thị M nhất trí như ý kiến của chị Bùi Thị H đã trình bày.

Đại diện ngân hàng chính sách xã hội huyện S trình bày:

Năm 2002 Ngân hàng chính sách xã hội Việt Nam được thành lập theo Quyết định 131/2002/QĐ-TTg ngày 04 tháng 10 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ, sau đó đến năm 2003 Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội huyện S được thành lập. Ngày 30/11/2004 các khoản vay xóa đói giảm nghèo được Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp huyện S bàn giao về cho Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội huyện S và kế thừa quyền và nghĩa vụ do Ngân hàng nông nghiệp bàn giao trong đó có số tiền vay của bà Bùi Thị H.

Về khoản tiền vay của chị Bùi Thị H: Vào ngày 05/4/1999 Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp huyện S (Ngân hàng người nghèo) có cho chị H vay số tiền là 2.500.000đ, sau đó chị H có bỏ về quê, khi đến hạn đã không trả nợ cho Ngân hàng nên sau đó ngày 18/07/2001 Ngân hàng nông nghiệp và trực tiếp là anh Đinh Văn C lúc đó là Giám đốc chi nhánh ngân hàng phục vụ người nghèo trực thuộc Ngân hàng nông nghiệp có phối hợp với UBND xã **Y** lập biên bản để bán tài sản thu nợ vốn cho ngân hàng, theo ông Trịnh Quang K có cho biết thì bà H về quê có làm giấy ủy quyền cho ông Mai Văn T ở lại để trông coi, quản lý và bán đất của bà H để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng, thực tế là ông kiếm có mang 2.000.000đ là tiền bán đất trả cho Ngân hàng thay cho bà H, theo ông thì bà H đã đồng ý cho bán nên tại thời điểm đó là phù hợp với pháp luật, tuy nhiên việc làm thủ tục chuyển nhượng UBND xã **Y** phải có trách nhiệm làm thủ tục.

Về yêu cầu của bà H và bà **M** yêu cầu Tòa án tuyên bố biên bản tài sản để thu hồi nợ ngày 18/01/2001 là vô hiệu, theo quan điểm về phía ngân hàng thời điểm bà H vay tiền thì bà H vay tín chấp không thế chấp sổ đỏ, sau đó bà H đã bỏ nhà đi khỏi địa phương và phía ngân hàng đã kết hợp với UBND xã **Y** đứng ra bán đất của bà H cho anh T, còn về thủ tục sang tên do UBND xã chịu trách nhiệm. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại thời điểm vay và các quy định của pháp luật để giải quyết. Về phía ngân hàng tham gia với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan, hiện tại bà H đã trả đủ tiền cho ngân hàng nên Ngân hàng không có yêu cầu gì.

Tại biên bản thẩm định đất ngày 15/12/2017 đã đo đạc hiện trạng thửa đất số 341 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 06, xã Y mà anh Mai Văn T đang sử dụng xác định vị trí và tổng diện tích thửa đất như sau:

Phía Đông giáp đường liên thôn dài 44 m; Phía Tây giáp đất bà B dài 50,4m; Phía Nam giáp ông Th dài 58,5 m; Phía Bắc giáp đất nhà ông B dài 56,8m. Tổng diện tích: 2.546 m².

Trong thửa đất này anh T đã chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng anh Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 12,5m; Phía Tây giáp đất anh Th dài 19,3m; Phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 45,5m; Phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 53,5m. Tổng diện tích: 866m². Trên phần đất này vợ chồng anh Th đã làm 01 ngôi nhà khung thép hình, lợp tôn; 01 Nhà tắm + vệ sinh.

Phần đất còn lại gia đình ông Mai Văn T đang sử dụng đã được xác định có vị trí: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 31,5 m; Phía Tây giáp đất bà B dài 31,1 m; Phía Nam giáp đất của anh Th, chị T đang sử dụng dài 53,5 m; Phía Bắc giáp đất ông Th đang sử dụng dài 56,8 m. Tổng diện tích: diện tích 1.680m².

Đối với thửa đất số 01 và số 02 tờ bản đồ số 09: Theo anh Mai Văn T trình bày trong quá trình sử dụng lô đất trên gia đình anh đã tiến hành đổ đất san lấp lô đất trên cho bằng phẳng nên hiện nay không phân biệt được ranh giới giữa thửa đất số 01 và số 02 mà hai thửa đất trên đã được nhập lại thành một thửa, hiện tại gia đình anh T sử dụng để trồng lúa. Qua đo đạc xác định hiện trạng vị trí và diện tích đất như sau:

Phía Đông giáp đường liên thôn dài 130 m; Phía Tây giáp đất nhà ông Đào Văn N dài 104 m; Phía Nam giáp đất ông Đoàn Quang Đ dài 139,3m; Phía Bắc giáp đường và đất ông Trần Văn Ng dài 15,81m. Tổng diện tích: 7.799m² (Diện tích được cấp theo GCNQSDĐ là 7.760 m²).

- Phần đất ông Nguyễn Văn B lấn chiếm có vị trí:

Phía Đông giáp đường liên thôn dài 05 m; Phía Tây giáp đất anh Th dài 08 m; Phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 56,1m; Phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 56,8m. Tổng diện tích: 354m².

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến ngày xét xử cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Tòa án căn cứ Điều 136, 139, 705, 707 BLDS năm 1995 chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch dân sự là biên bản bán tài sản quyền sử dụng đất lập ngày 18/7/2001 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S (Nay là Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh huyện S) và Ủy ban nhân dân xã

Y với anh Mai Văn T là vô hiệu, đồng thời tuyên buộc anh T trả lại diện tích đất anh T đang sử dụng như biên bản thẩm định đất ngày 15/12/2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm Thị M và chị Bùi Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố biên bản làm việc về việc bán tài sản để thu hồi nợ Ngân hàng Nông nghiệp ngày 18/07/2001 giữa Ủy ban nhân dân xã Y và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S nay là Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh huyện S với ông Mai Văn T là vô hiệu, đồng thời buộc ông Mai Văn T và chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho gia đình bà và gia đình chị H toàn bộ diện tích ông T đang sử dụng thửa đất số 341, thuộc tờ bản đồ số 08 có diện tích 2.546m²; Thửa đất số 01 diện tích 5.390m² và thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 2.370m². Tòa án nhân dân huyện Ea Súp xác định đây là quan hệ tranh chấp về “Tuyên bố giao dịch dân sự là biên bản bán tài sản quyền sử dụng đất vô hiệu” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Tòa án nhân dân huyện Ea Súp thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy năm 1996 gia đình bà Phạm Thị M và gia đình chị Bùi Thị H đi xây dựng kinh tế mới từ tỉnh Thái Bình vào xã Y, huyện S và được nhà nước cấp đất để làm nhà ở và canh tác sản xuất nông nghiệp. Gia đình bà M được cấp diện tích đất 1.400m², còn gia đình chị H được cấp diện tích đất là 1.500m². Sau đó bà M đã ủy quyền lại toàn bộ thửa đất của mình cho gia đình chị H quản lý sử dụng và thống nhất để chị H đứng ra làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai gia đình. Năm 2000 hộ chị Bùi Thị H được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là bìa đỏ) thửa số 341, thuộc tờ bản đồ số 08 có diện tích 2.900m²; Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 diện tích 5.390m²; Thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 2.370m² cho chị Bùi Thị H và thửa 411 diện tích 2.965 m² (thửa này bà M và chị H không yêu cầu), đây là tài sản chung của hộ chị H và hộ bà M. Năm 1999 chị H có vay vốn xóa đói giảm nghèo thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S số tiền là 2.500.000đ. Khi biết chị H về quê sinh sống, nên ngày 18/07/2001 Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp huyện S đã cùng với UBND xã Y lập biên bản làm việc V/v bán tài sản để thu nợ. Nội dung biên bản thể hiện bán diện tích đất trong bìa đỏ của chị Bùi Thị H cho anh Mai Văn T với số tiền là 2.000.000đ. Anh T đã trả đủ số tiền này cho ngân hàng và sử dụng đất từ thời điểm đó.

Như vậy việc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp cùng với UBND xã Y lập biên bản làm việc V/v bán tài sản là các thửa đất của chị Bùi Thị H cho anh Mai Văn T để thu nợ cho ngân hàng nông nghiệp là trái với các quy định của pháp luật,

bởi lẽ thời điểm năm 1999 khi chị Hương vay tiền của chi nhánh ngân hàng phục vụ người nghèo trực thuộc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp huyện S thì vay theo hình thức tín chấp, số tiền chị H vay cũng chưa đến hạn trả nợ (hạn trả ngày 05/4/2002) theo chị H khai thì chị không đưa bìa đồ thừa đất của mình cho Ngân hàng giữ. Giả sử khi đến hạn trả nợ mà chị H không trả thì Ngân hàng phải khởi kiện chị H ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Việc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp cùng với UBND xã Y lập biên bản bán tài sản là các thửa đất của chị H cho anh Mai Văn T để thu nợ là vi phạm quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H. Vì vậy chị Bùi Thị H và bà Phạm Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố biên bản bán tài sản để thu hồi nợ ngày 18/07/2001 giữa Ủy ban nhân dân xã Y và Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S nay là Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh huyện S với ông Mai Văn T là vô hiệu, đồng thời buộc anh Mai Văn T và chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho gia đình bà và gia đình chị H toàn bộ diện tích anh T đang sử dụng thửa đất số 341, thuộc tờ bản đồ số 08 có diện tích 2.546m²; thửa đất số 01 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 5.390m²; thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 2.370m² là có căn cứ.

Tuy nhiên qua việc thẩm định đất đã thể hiện thửa đất số 01 và thửa đất số 02 thuộc tờ bản đồ số 09 diện tích 2.370m² hiện tại anh T đã san ủi thành một thửa bằng phẳng không xác định được ranh giới thửa số 01 và số 02 nên diện tích hiện trạng tạm thời đo đạc là 7.799m². Tại phiên Tòa chị H và chị M cũng chấp nhận lấy lại diện tích đất anh T đã san ủi như hiện trạng bây giờ, vì vậy cần chấp nhận ý kiến này của chị H và bà M. Do diện tích đất anh T đã khai hoang thêm nhiều hơn diện tích đã cấp cho chị H là: $(7.799\text{m}^2 - 7.760\text{m}^2 = 39\text{m}^2)$ nên tạm thời giao số diện tích đất này cho chị H và bà M quản lý và sử dụng và Bà Phạm Thị M và chị Bùi Thị H có trách nhiệm liên hệ với Phòng Tài nguyên và môi trường huyện S, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S để đăng ký biến động và chỉnh lý lại vị trí các thửa đất cho đúng với hiện trạng đang sử dụng.

Về yêu cầu của bà Phạm Thị M buộc anh Mai Văn T, chị Nguyễn Thị L phải liên đới với Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th tháo dỡ ngôi nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất thửa số 341, tờ bản đồ số 8 mà anh T đã bán cho anh Th và chị T để trả lại mặt bằng cho bà và chị Bùi Thị H. HĐXX nhận thấy thửa đất mà vợ chồng anh Th chị Th đang sử dụng là nhận chuyển nhượng lại của anh T có vị trí: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 12,5m; Phía Tây giáp đất anh Th dài 19,3m; Phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 45,5m; Phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 53,5m. diện tích là: 866m². Nay HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M và chị H nên việc chuyển nhượng đất giữa anh T với vợ chồng anh Th, chị Th không có giá trị pháp lý, vì vậy buộc anh Mai Văn T và chị Nguyễn Thị L phải liên đới với Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th, tháo dỡ ngôi nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất thửa số 341, tờ bản đồ số 8 (phần đất anh T đã bán cho anh Th và chị Th) để trả lại mặt bằng cho bà Phạm Thị M và chị Bùi

Thị H. Anh Th, chị Th có thể thỏa thuận với bà **M** và chị H về việc nhận sang nhượng lại phần đất đã nhận chuyển nhượng từ anh T như hiện trạng đất đang sử dụng hiện nay.

Đối với phần đất anh Th và chị Th đã đào ao khoảng 136 m² quá trình thụ lý giải quyết và tại phiên tòa, bà Phạm Thị M và chị Bùi Thị H không có yêu cầu gì và chấp nhận như hiện trạng hiện nay nên không xem xét giải quyết.

Về phần đất ông Nguyễn Văn B lấn chiếm sang thửa đất 341 tờ bản đồ số 08 có vị trí: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 05 m; Phía Tây giáp đất anh Th dài 08 m; Phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 56,1m; Phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 56,8m. Diện tích là: 354m². Quá trình thụ lý giải quyết các bên đã tự thỏa thuận với nhau, nguyên đơn cũng không yêu cầu xem xét nên không đặt ra để giải quyết.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình thụ lý giải quyết Tòa án đã giải thích cho anh T, chị L biết hậu quả pháp lý khi Tòa án tuyên văn bản nêu trên vô hiệu, tuy nhiên anh chị đều chưa yêu cầu. Do vậy, khi bản án có hiệu lực pháp luật Anh T và chị L có quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định và định giá đất : Xét số tiền 3.000.000 (*Ba triệu đồng*) mà bà Phạm Thị M đã nộp để Tòa án tiến hành thẩm định và định giá đất. Việc thẩm định đất và định giá đất để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, xét thấy do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định và định giá đất. Do bà Phạm Thị M đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá nên buộc anh Mai Văn T phải trả lại cho bà Phạm Thị M số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

- Chi phí giám định chữ ký: Quá trình giải quyết anh Mai Văn T có cung cấp cho Tòa án bản gốc đơn xin chuyển nhượng đất do chị H và anh Bình ký. Chị H khẳng định không phải chữ ký của mình trong đơn xin chuyển nhượng đất còn anh T khẳng định là chữ ký của chị H. Hai bên đều yêu cầu giám định chữ ký. Tòa án đã trưng cầu giám định và theo kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk thì chữ ký, chữ viết mang tên “ H – Bùi Thị H” dưới mục người chuyển nhượng trong tài liệu cần giám định là không phải do cùng một người ký và viết ra. Như vậy lời trình bày của anh T là không có căn cứ, do vậy anh T phải chịu 3.900.000đ (*Ba triệu chín trăm ngàn đồng*) tiền chi phí giám định. Do bà Phạm Thị M đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh T phải có trách nhiệm trả lại cho bà **M**.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Mai Văn T và chị Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157, khoản 1 Điều 158; Điều 161, Điều 162 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 122, 123, khoản 3 Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Bùi Thị H và bà Phạm Thị M. Tuyên bố giao dịch dân sự là biên bản bán tài sản quyền sử dụng đất lập ngày 18/07/2001 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S (Nay là Ngân hàng chính sách xã hội chi nhánh huyện S) và Ủy ban nhân dân xã Y với anh Mai Văn T là giao dịch vô hiệu.

- Tuyên buộc anh Mai Văn T và chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho hộ gia đình bà Phạm Thị M và hộ gia đình chị Bùi Thị H số diện tích anh T đã mua lại từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện S và Ủy ban nhân dân xã Y cụ thể như sau:

- Tại thửa đất số 341, thuộc tờ bản đồ số 08 xã Y, huyện S diện tích 2.546m² có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 44 m; Phía Tây giáp đất bà B dài 50,4m; Phía Nam giáp ông Th dài 58,5 m; Phía Bắc giáp đất nhà ông B dài 56,8m (Trong đó có phần diện tích anh T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 12,5m; Phía Tây giáp đất anh Th dài 19,3m; Phía Nam giáp đất ông Th đang sử dụng dài 58,5m; Phía Bắc giáp đất ông T đang sử dụng dài 53,5m với diện tích: 866m²).

Tại thửa đất số 01 và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 09 xã Y, huyện S anh Mai Văn T đã san ủi như hiện trạng bây giờ với tổng diện tích là 7.799m² có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn dài 130 m; Phía Tây giáp đất nhà ông Đào Văn N dài 104 m; Phía Nam giáp đất ông Đoàn Quang Đ dài 139,3m; Phía Bắc giáp đường và đất ông Trần Văn Ng dài 15,81m. Tạm thời giao số diện tích 39 m² nằm trong diện tích 7.799m² cho chị Bùi Thị H và bà Phạm Thị M quản lý và sử dụng.

Bà Phạm Thị M và chị Bùi Thị H có trách nhiệm liên hệ với Phòng Tài nguyên và môi trường huyện S, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S để đăng ký biến động và chỉnh lý lại vị trí các thửa đất cho đúng với hiện trạng đang sử dụng.

Anh Mai Văn T, chị Nguyễn Thị L phải liên đới với Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th tháo dỡ ngôi nhà và các công trình xây dựng trên thửa đất thửa số 341, tờ bản đồ số 8 mà anh T đã bán cho anh Th và chị Th để trả lại mặt bằng cho bà Phạm Thị M và chị Bùi Thị H. Anh Th, chị Th có thể thỏa thuận với bà M và chị H về việc nhận sang nhượng lại phần đất đã nhận chuyển nhượng từ anh Mai

Văn T như hiện trạng đất đang sử dụng hiện nay. Việc nhận chuyển nhượng lại này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với phần đất anh Đỗ Quốc Th và chị Nguyễn Thị Thu Th đã đào ao khoảng 136 m², quá trình thụ lý giải quyết và tại phiên tòa, bà Phạm Thị M và chị Bùi Thị H không có yêu cầu gì và chấp nhận như hiện trạng hiện nay nên không xem xét giải quyết.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do anh Mai Văn T và chị Nguyễn Thị L chưa yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu nên khi bản án có hiệu lực pháp luật, Anh T và chị L có quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án dân sự khác về yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định và định giá đất: Anh Mai Văn T phải nộp số tiền 3.000.000 (*Ba triệu đồng*) chi phí cho việc thẩm định và định giá đất. Do bà Phạm Thị M đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá nên buộc anh Mai Văn T phải trả lại cho bà Phạm Thị M số tiền 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*).

- Chi phí giám định chữ ký: Do yêu cầu của anh Mai Văn T là không có căn cứ nên anh T phải chịu 3.900.000đ (*Ba triệu chín trăm ngàn đồng*) tiền chi phí giám định. Bà Phạm Thị M đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh Mai Văn T phải có trách nhiệm trả lại cho bà **M** số tiền 3.900.000đ (*Ba triệu chín trăm ngàn đồng*) tiền chi phí giám định.

3. Về án phí: Anh Mai Văn T phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Phạm Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Súp theo biên lai thu số 0040795 ngày 03/8/2017.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để yêu cầu xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để yêu cầu xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được niêm yết công khai bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS huyện Ea Súp;
- Tòa án tỉnh;
- Thi hành án dân sự huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Trung Kiên