

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC KẠN**

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

Bản án số: 04 /2022/DS-ST

Ngày: 08/9/2022

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD
đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vi Thị Tuyết Mai**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Doãn Thị Hường

Ông Bế Ngọc Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Ánh Dương và bà Lê Thị Dịu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 05/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Hoàng Văn L**, sinh năm 1970 - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L1, sinh năm 1949. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông **Trương Đình T**, sinh năm 1971. Có mặt

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bắc Kạn;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Đức Trung T1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. Có mặt

2. Bà **Hà Thị T**; sinh năm 1968. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn

3. Bà **Hoàng Thị L**, sinh năm 1973. Có mặt

Địa chỉ: Thôn N, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Đình T - Có mặt.

4. Bà **Trần Thị H** – sinh năm 1975. Có mặt

Địa chỉ: thôn N, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân L1 - có mặt.

5. Ông **Ma Văn C** - Công chức địa chính xã Đ. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

6. Ông **Hà Tiến T2**, địa chỉ: Thôn U, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn - Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

7. Ông **Nguyễn Như Đ**, địa chỉ: Thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn – Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

8. Ủy ban nhân dân xã Y.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn B – Công chức Tư pháp xã Y. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Kạn.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Phúc B1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

10. Chị **Nguyễn Thị H1**

Địa chỉ: Thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

11. Chị **Nguyễn Thị D**

Địa chỉ: Thôn Bản Lanh, xã Yên Phong, huyện C, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

12. Chị **Nguyễn Thị D1**

Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện S, Hà Nội. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2020, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2008 nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Như Doanh (tên gọi khác là Danh), địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn (ông Danh

đã chết năm 2013) một phần đất rừng tại khu Khuổi Có, thôn B, xã Y, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Như Doanh và bà Hà Thị T (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01). Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông Doanh chỉ được lập một tờ **Giấy biên nhận** viết tay với giá chuyển nhượng là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), diện tích chuyển nhượng là 0,7 ha. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và trao tiền được thực hiện ngay tại nhà ông Doanh chỉ có nguyên đơn và ông Doanh biết, ngoài ra không có ai chứng kiến cũng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Doanh, nguyên đơn dựng nhà tạm (nhà gỗ) trên phần đất nhận chuyển nhượng và sinh sống, canh tác trồng cây trên phần đất đó từ năm 2008, năm 2013 nguyên đơn được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà kiên cố tại vị trí nhà tạm cũ.

Đầu năm 2013 ông Trương Đình T có địa chỉ: Thôn N, xã Y, huyện C thông báo cho nguyên đơn là ông T đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 của ông Nguyễn Như Doanh, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng, ông Trương Đình T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 trong đó có cả phần đất gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Sau khi ông T thông báo nội dung trên, nguyên đơn đã đến gặp ông Doanh (Danh) để hỏi thì được ông Doanh (Danh) trả lời là phần đất nguyên đơn mua năm 2008 không liên quan gì đến phần đất ông Doanh (Danh) ông T mua bán với nhau, sau đó nguyên đơn tiếp tục cầm **Giấy biên nhận** viết tay về việc mua đất với ông Doanh đến gặp ông Hà Tiến T2 là Chủ tịch UBND xã Y lúc bấy giờ để xin xác nhận, trước khi xác nhận vào **Giấy biên nhận**, ông T2 và nguyên đơn đã đến gặp ông Nguyễn Như Doanh để làm rõ việc mua bán đất giữa nguyên đơn và ông Doanh, ông Doanh thừa nhận nội dung trong **Giấy biên nhận** viết tay là đúng thực tế nên ông T2 đã xác nhận vào **Giấy biên nhận** viết tay ngày 19/3/2013.

Từ năm 2008 nguyên đơn nhận chuyển nhượng rồi làm nhà, sinh sống và canh tác trên phần đất này không ai có ý kiến tranh chấp gì, ông Doanh, bà T và cả ông T cũng không có ý kiến gì về việc yêu cầu nguyên đơn phải dỡ nhà, chặt cây trên đất để trả đất cho đến năm 2013 ông T thông báo ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới xảy ra tranh chấp và cũng trong năm 2013, nguyên đơn phá nhà tạm để làm nhà gỗ kiên cố, ông T không cho làm, vụ việc được UBND xã giải quyết, UBND xã đã cho phép nguyên đơn làm nhà và hỗ trợ cho gia đình nguyên đơn 20.000.000đ theo đối tượng hộ nghèo.

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và ông Trương Đình T đã được thôn, xã hòa giải nhưng không thành. Năm 2017 ông Trương Đình T khởi kiện nguyên đơn ra Tòa án nhân dân huyện C, nhưng sau đó lại rút đơn về để hòa giải nhưng không hòa giải được.

Phần đất tranh chấp là do vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Doanh, các con không có đóng góp gì đối với tài sản trên.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Ông T và bà L phải trả lại toàn bộ diện tích tranh chấp 7000 m² mà nguyên đơn đã mua với ông Doanh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L.

- Công nhận QSD đất đối với diện tích tranh chấp 7000m² tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01, địa chỉ đất tại thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn.

Tại các biên bản lấy lời khai quá trình trong giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Diện tích đất tranh chấp là một phần diện tích của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: thôn B, xã Y, huyện C. Thửa đất số 73 tờ bản đồ số 01 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L trong đó có cả phần đất tranh chấp.

Về nguồn gốc: Toàn bộ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 bao gồm cả phần đất đang tranh chấp là do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Như Danh (*ông Danh chết khoảng tháng 5 năm 2013*) và bà Hà Thị T ngày 08/01/2013.

Quá trình sử dụng: Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Danh, bà T vợ chồng bị đơn chỉ quản lý, chưa canh tác gì thì phát sinh tranh chấp.

Việc chuyển nhượng QSD đất: Ngày 08/01/2013 sau khi thỏa thuận ông Danh, bà T cùng vợ chồng bị đơn đến UBND xã Y lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Y chứng thực, sau đó bị đơn đã thực hiện đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định. Ngày 29/01/2013 bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng QSD đất, trên đất tranh chấp ông L đã dựng một ngôi nhà tạm và sinh sống trên đó khoảng từ năm 2010 (bị đơn không nhớ chính xác thời gian). Việc ông L dựng nhà và sinh sống trên đất tranh chấp là do ông L mượn đất của ông Danh, chứ không phải ông L mua đất của ông Danh, còn **Giấy biên nhận** viết tay mà ông L xuất trình là do ông L tự viết và giả mạo chữ ký của ông Danh, **Giấy biên nhận** viết tay được lập sau ngày 08/01/2013 khoảng 03 tháng.

Thời điểm xảy ra tranh chấp: Ngày 08/01/2013 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, bị đơn đã thông báo cho ông L về phần đất ông L đang sử dụng, bị đơn đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên do vợ chồng ông L chưa có chỗ ở và là anh em trong nhà (*vợ của bị đơn là em gái ruột của ông Hoàng Văn L*) nên bị đơn vẫn tạm thời để cho vợ chồng ông L sử dụng vì bị đơn chưa sử dụng đến, vợ chồng ông L cũng đồng ý không có ý kiến gì (*không lập biên bản chỉ nói bằng miệng*). Khoảng 3 tháng sau ông L có mang đến một tờ giấy viết tay giữa ông L và ông Danh, được lập vào khoảng tháng 3 năm 2013 và cho rằng phần đất hiện ông L đang sử dụng, ông L đã nhận chuyển nhượng với ông Danh, yêu cầu bị đơn trả lại đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất bị đơn đã được cấp từ đó phát sinh tranh chấp.

Sự việc tranh chấp đã được UBND xã Y hòa giải nhưng không thành, bị đơn đã khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân huyện C, qua phân tích giải thích pháp luật bị đơn đã rút đơn khởi kiện để hai bên tự hòa giải. Tuy nhiên sự việc không thể hòa giải và ông Hoàng Văn L đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

Phần đất tranh chấp là do vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Doanh, các con không có đóng góp gì đối với tài sản trên.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không nhất trí và không có yêu cầu phản tố.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị H trình bày :

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà mua với ông Nguyễn Như Doanh, địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện C. Thời gian mua năm 2008, giá 4 triệu đồng, tiền mua là của hai vợ chồng bà, đã trả tiền đầy đủ tại thời điểm mua, ông L là người trực tiếp thỏa thuận mua bán với ông Doanh, bà không được tham gia nên có ai chứng kiến việc mua bán và thực tế mua bán diễn ra như thế nào bà không biết, không được chứng kiến. Việc mua bán chỉ được lập một tờ giấy viết tay giữa ông Doanh và ông L, ngoài ra không thực hiện các thủ tục khác theo quy định.

Cuối năm 2008 sau khi mua đất với ông Doanh gia đình bà dựng một ngôi nhà gỗ, năm 2013 gia đình bà phá dỡ nhà cũ và dựng nhà mới, được tiền hỗ trợ hộ nghèo dựng nhà của UBND xã. Nhà được dựng trên nền nhà cũ. Hiện nay trên đất tranh chấp có một ngôi nhà gỗ, có chuồng lợn, chuồng trâu bằng gỗ, một phần diện tích trồng cây lâm nghiệp là cây Xoan và cây Mỡ trồng năm 2008 – 2009 và một số cây nông nghiệp ngắn ngày như chuối, rau. Ngoài ra trên đất còn có một ngôi mộ của gia đình ông Trương Đình T.

Phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Doanh, các con không có đóng góp gì đối với tài sản trên.

Bà nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không nhất trí ý kiến của bị đơn, không có yêu cầu độc lập.

- Bà Hoàng Thị L trình bày: Nhất trí với lời khai và ý kiến của bị đơn, bà có ý kiến bổ sung như sau: Sau khi mua đất với ông Danh (Doanh) thấy ông L đã làm lán, sinh sống trên đất tranh chấp, bà đã nói với ông Danh về việc bảo ông L không được trồng cây, làm nhà và phải di dời lán để trả đất cho bà nhưng bà không có yêu cầu nào đối với ông L.

Bà không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

Phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Doanh, các con không có đóng góp gì đối với tài sản trên.

- Ông Nguyễn Như Đ trình bày: Ông có một phần đất rừng nằm ở phía trong phần đất tranh chấp giữa ông L và ông T, năm 2015 giữa ông, ông T và ông L thống nhất mở con đường đi qua phần đất tranh chấp. Khi làm đường xác định

phần đất làm đường nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông T, nhưng do ông L đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên các bên đã thống nhất là:

+ Ông L có đất đang quản lý sử dụng, quá trình san lấp đường, phần đất và phần cây của ông L bị vùi lấp khoảng 3 hàng cây nên ông L không phải đóng góp chi phí làm đường.

+ Phần chi phí làm đường do ông và ông Trương Đình T chi trả và các bên cũng thống nhất con đường trên là đường đi chung của mọi người.

Ông không có đất giáp ranh với phần đất tranh chấp giữa ông L và ông T mà đất của ông ở tận phía trong, nên phải đi qua con đường trên. Ông không biết việc tranh chấp QSD đất giữa ông L và ông T, không biết chính xác ông L sinh sống tại phần đất trên từ thời gian nào, nhưng cây mỡ mà ông L trồng cây to nhất có đường kính khoảng 20cm, không biết giữa ông L và ông Danh có việc chuyển nhượng QSD đất không, chỉ thấy ông L sinh sống trên phần đất đó, không thấy ông T sử dụng phần đất tranh chấp đó bao giờ.

Nay ông có yêu cầu độc lập là: Yêu cầu công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, ông Trương Đình T và ông Nguyễn Như Đ.

- Ông Hà Tiến T2 trình bày:

Từ năm 2011 đến năm 2015 ông là Chủ tịch UBND xã Y. Năm 2013 Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Để có căn cứ cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông L đến UBND xã tìm gặp ông để xác nhận việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Như Doanh và ông Hoàng Văn L. Khi đó ông L xuất trình một tờ **Giấy biên nhận** viết tay với nội dung chuyển nhượng đất từ năm 2008. Để có căn cứ xác nhận vào tờ giấy trên, ông đã đến gặp trực tiếp ông Nguyễn Như Doanh để kiểm tra, xác nhận lại có việc mua bán đất giữa ông Doanh và ông L theo **Giấy biên nhận** ông L xuất trình không, ông Doanh xác định nội dung **Giấy biên nhận** là đúng thực tế nên ông đã xác nhận vào **Giấy biên nhận** có ghi ngày tháng là 22-6-2008. Tại thời điểm ông xác nhận dòng chữ "*0,7 diện tích theo đường*" và "*ngam không chuộc lại*" là chưa có trong nội dung **Giấy biên nhận**. Dòng chữ này viết vào thời điểm nào và do ai viết, ông không biết.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh và ông T ông là người ký xác nhận vào ngày 08/01/2013 thông qua công chức địa chính xã trình. Còn **Giấy biên nhận** giữa ông Doanh và ông L, ông xác nhận vào ngày 19/3/2013.

Việc ông L nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp với ông Danh từ năm 2008 là thực tế, ông L đã làm nhà, trồng cây ăn quả, cây lâm nghiệp và sinh sống ổn định trên phần đất này. Ngày 08/01/2013 khi công chức địa chính xã trình ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Như Danh và ông Trương Đình T, ông nghĩ là cán bộ địa chính đã tách phần đất ông Danh chuyển nhượng cho ông L rồi nên ông mới ký xác nhận hợp đồng ngày 08/01/2013. Nếu

ông biết chưa trừ phần đất đã chuyển nhượng cho ông L thì ông cũng không ký xác nhận hợp đồng và cũng vì lý do trên nên ngày 19/3/2013 ông mới ký xác nhận vào **Giấy biên nhận** giữa ông L và ông Doanh.

Theo ông năm 2008 việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Doanh và ông L là thực tế và trước thời điểm ông T nhận chuyển nhượng với ông Danh, sự việc đã được thôn, xã hòa giải nhiều lần, ông T đều có ý kiến nhất trí tách phần đất ông L đang sử dụng cho ông L nếu ông L đến nhà và xin vợ chồng ông T. Tuy nhiên ông L không chịu đến nhà để đặt vấn đề với ông T nên vụ việc đã không hòa giải được và kéo dài đến ngày nay.

Ông xác nhận: Ông Nguyễn Như Danh trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông T và ông Nguyễn Như Doanh trong **Giấy biên nhận** giữa ông L và ông Doanh là một người.

- Bà Hà Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Như Doanh, tên thường gọi khác là Nguyễn Như Danh, tên Nguyễn Như Doanh là tên khai sinh và đứng tên trên các giấy tờ pháp lý. Ông Doanh chết ngày 04/12/2013.

Vợ chồng bà được Nhà nước giao đất giao rừng đối với thửa đất số 73 vào thời gian nào, bà không nhớ nhưng năm 2009 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP505003 ngày 06/5/2009 đối với thửa đất số 73. Sau khi được giao đất giao rừng gia đình bà chỉ quản lý, chưa canh tác gì trên đất.

Về việc chuyển nhượng QSD đất cho ông Hoàng Văn L: Bà không biết thực tế có việc chuyển nhượng không vì: Bà không nhớ thời gian ông L ở trên đất của gia đình bà, khi thấy ông L ở trên đất của gia đình, bà có hỏi ông Danh là tại sao ông L lại ở trên đất của gia đình thì bị ông Danh đánh mắng nên từ đó bà không hỏi và cũng không can thiệp gì.

Việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà với ông Trương Đình T:

Khi biết ông Danh bán đất bà đã gọi cho ông Trương Đình T nói là bà không đồng ý bán đất, nhưng ông Danh và ông T vẫn thực hiện việc mua bán với nhau. Khi ông T không làm được thủ tục chuyển nhượng, ông Danh mang hợp đồng về bắt bà ký vào hợp đồng, bà chỉ biết ký mà không đọc nội dung. Thực tế việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh và ông T là toàn bộ thửa đất số 73 hay một phần thửa đất số 73, chuyển nhượng với giá trị là bao nhiêu tiền, thực tế đã nhận tiền hay chưa, bà không biết, bà không được đọc bất kỳ giấy tờ gì và cũng không được nhận, hay được cầm bất kỳ khoản tiền nào. Bà chỉ được ký hợp đồng chuyển nhượng và ký giấy nhận tiền với ông T.

Phần diện tích chuyển nhượng QSD đất cho ông Trương Đình T có bao gồm cả phần diện tích ông Hoàng Văn L đang sử dụng không, bà không biết vì toàn bộ do ông Danh tự làm, bà không được thông báo cũng không được biết, bà chỉ được ký tên hợp đồng chuyển nhượng.

Về con đường Lâm nghiệp chạy qua phần đất của thửa đất số 73. Trước thời điểm gia đình bà được giao đất, giao rừng thì đã có con đường này là con đường mòn trâu đi. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng lại phần đất này, ông T và ông Đ cùng nhau mở rộng con đường này. Ai là người bỏ tiền làm đường thì bà không biết, chỉ biết có hộ ông Trương Đình T và hộ ông Nguyễn Như Đ cùng nhau mở rộng con đường này, ngoài ra còn hộ nào khác không thì bà không rõ.

Việc ông Danh chuyển nhượng QSD đất cho các bên, bà không được bàn bạc, không được quyết định, tiền chuyển nhượng QSD đất, bà không được cầm cũng không được sử dụng đồng nào, ông Danh cũng không sử dụng tiền đó cho chi tiêu cho gia đình. Hiện nay ông Danh đã chết, bà mong muốn các bên tự hòa giải.

Đối với Giấy viết tay ngày 08-01-2013 gửi UBND xã Y có nội dung: “tôi là Nguyễn Như Danh 48 tuổi và vợ là Hà Thị T 45 tuổiTôi được Nhà nước giao đất rừng thửa đất số 73... năm 2009 gia đình anh Hoàng Văn L có trực chắc việc trong gia đình nên mượn tạm để làm nhà trong thời hạn 1 năm. Nay vì điều kiện tôi không có lao động để đầu tư chăm sóc trên phần đất trên. Vậy tôi đã giao quyền sử dụng đất cho anh Trương Đình T. Nay đề nghị anh Hoàng Văn L trả lại phần đất mà anh đã và đang sử dụng cho anh Trương Đình T theo quy định của pháp luật”” người viết giấy: Danh, Nguyễn Như Danh; Vợ T, Hà Thị T”

Bà khẳng định chữ viết trong giấy không phải là chữ viết của bà, cũng không phải chữ viết của ông Danh. Chữ ký T, Hà Thị T không phải là chữ ký, chữ viết của bà. Chữ ký Danh, Nguyễn Như Danh không phải là chữ ký, chữ viết của ông Danh, còn là chữ viết, ký của ai, bà không biết.

- Chị Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D1 trình bày: Các chị là con của ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và bà Hà Thị T. Việc mua bán đất giữa ông Doanh và ông L, ông Danh và ông T, các chị đều không nắm được. Đất đai là của bố mẹ, các chị không có công sức đóng góp gì, tiền bán đất các chị cũng không được sử dụng. Việc tranh chấp đất giữa ông L và ông T, các chị không có ý kiến và đề nghị giải quyết vắng mặt, không có yêu cầu độc lập.

- Ông Ma Văn C trình bày:

Ông làm cán bộ địa chính xã Y từ 1/1/2000 đến 30/8/2016. Năm 2013 ông trực tiếp thực hiện các thủ tục chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Như Danh và ông Trương Đình T. Lúc đó ông Danh mang Giấy chứng nhận QSD đất đến và đề cập việc chuyển nhượng QSD đất cho ông T, ông đã đối chiếu giấy chứng nhận QSD đất của ông Danh với bản đồ địa chính thấy đất không có sự biến động về hình thể, diện tích, không tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho ai, đủ điều kiện chuyển nhượng nên ông đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho hai bên ký kết và Chủ tịch UBND xã chứng thực, không xác minh đo đạc tại thực địa. Giữa ông Danh và ông T chuyển nhượng thửa đất số bao nhiêu, ông không nhớ nhưng ông Danh chuyển nhượng cả thửa đất nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất của ông Danh cho ông Trương Đình T. Việc ký kết hợp đồng giữa ông Danh và ông T được thực hiện tại trụ sở UBND xã Y, ông được chứng kiến các bên ký kết, các bên đều thống nhất theo thỏa thuận từ trước và tự nguyện ký vào hợp đồng. Buổi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

hôm đó chỉ có mặt ông T và ông Danh, không có mặt bà Hoàng Thị L vợ ông T và bà Hoàng Thị T vợ ông Danh còn việc sau này bà T vợ ông Danh có ký vào hợp đồng hay không, ông không biết.

Ông biết việc ông L làm nhà sinh sống và trồng cây trên đất tranh chấp nhưng việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Như Doanh và ông Hoàng Văn L năm 2008 thì ông không nắm được do việc chuyển nhượng này không thông qua UBND xã, ông cũng không biết phần đất ông L đang sinh sống có nằm trong phần đất mà ông Danh chuyển nhượng cho ông T không vì lúc ký kết hợp đồng ông Danh và ông T không nói đến việc này, ông kiểm tra bản đồ không thấy phần đất của ông L sử dụng nên cũng không hỏi ông Danh là đã trừ đi phần đất mà ông Danh bán cho ông L chưa và hơn nữa cũng do không xác minh đo đạc tại thực địa nên ông không biết phần đất ông Danh bán cho ông T đã trùm lên cả phần đất ông Danh bán cho ông L trước đó chỉ đến khi đo đạc bản đồ địa chính đất nông nghiệp, các hộ gia đình kê khai về đất ở, đất nông nghiệp trong đó hộ ông Hoàng Văn L cũng kê khai, hồ sơ được nộp về Văn phòng đăng ký đất đai của huyện. Qua kiểm tra thì biết thì mới biết phần đất của ông L kê khai trùng với đất của ông T đã nhận chuyển nhượng với ông Danh và từ đó xảy ra tranh chấp giữa hai bên. Ông cũng khẳng định trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Danh, ông T (trước ngày 08/01/2013) ông không nhận được bất cứ thông tin nào cũng như đơn của ông T hoặc của ông Danh (Doanh) về việc yêu cầu ông L phải dỡ nhà, chặt cây để trả đất cho ông T, ông Danh. Nay ông L và ông T tranh chấp với nhau về phần đất đã nhận chuyển nhượng với ông Doanh (Danh). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND xã Y: Đại diện theo ủy quyền ông Lưu Văn Bính trình bày:

Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Như Danh và ông Trương Đình T về trình tự thủ tục được thực hiện theo Luật Đất đai và Nghị định số 181 của Chính phủ. Các hộ gia đình, cá nhân khi chuyển nhượng QSD đất sẽ đề nghị lên UBND xã, công chức địa chính xã sẽ đối chiếu, kiểm tra thông tin thửa đất nếu đủ điều kiện sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng như soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mời các bên đến UBND xã để ký hợp đồng, UBND xã sẽ chứng thực việc giao kết hợp đồng giữa các bên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh và ông T. Khi ký kết hợp đồng chỉ có mặt ông T và ông Danh, không có mặt bà Hoàng Thị L vợ ông T và bà Hoàng Thị T vợ ông Danh nhưng UBND xã vẫn chứng thực.

Tại thời điểm ông Danh chuyển nhượng đất cho ông T thì trên đất tranh chấp ông L đã làm nhà, sinh sống và trồng cây, tuy nhiên do việc mua bán đất giữa ông Doanh và ông L không thông qua UBND xã nên UBND xã không nắm được phần đất ông L đang sinh sống có nằm trong phần đất mà ông Danh và ông T chuyển nhượng cho nhau hay không, nếu UBND xã nắm được phần đất ông L đã sinh sống, làm nhà, trồng cây trùng với phần đất mà ông Danh và ông T chuyển nhượng cho nhau thì Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh và ông T không thể thực hiện được.

UBND xã khẳng định: Ông Hà Tiến T2 xác nhận vào **Giấy biên nhận** viết tay giữa ông Hoàng Văn L và ông Nguyễn Như Danh tức là UBND xã đã xác nhận có việc mua bán đất giữa ông L và ông Danh.

Nay ông L và ông T tranh chấp với nhau về phần đất đã nhận chuyển nhượng với ông Doanh (Danh). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND huyện C: Đại diện theo ủy quyền ông Trần Đức Trung T1 trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1, diện tích 160.876,0m² đất rừng sản xuất tại thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn thấy:

Về nguồn gốc sử dụng đất:

+ Ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Như Danh và bà Hà Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2013 ngày 08/01/2013 và được UBND xã Y chứng thực theo quy định.

+ Ông Nguyễn Như Danh và bà Hà Thị T đã thực hiện đăng ký biến động đất đai do chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy chứng nhận QSD đất số AP 505003, số vào sổ LNH00036 (kèm theo đơn ngày 08/01/2013) và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận biến động ngày 21/01/2013. Ông Trương Đình T đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (có Biên lai thuế kèm theo).

Như vậy, căn cứ điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 trường hợp ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định và không có cơ sở áp dụng để thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Kạn: Tại biên bản làm việc ngày 19/7/2022 ông Chu Mạnh Hùng – Giám đốc có ý kiến như sau:

Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01, diện tích 160.876,0m² đất rừng sản xuất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận số AP 505003, số vào sổ LNH 00036 ngày 06/5/2009 cho hộ ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T. Sau khi được cấp giấy chứng nhận hộ ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T đã tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Như Danh bà Hà Thị T và gia đình ông Trương Đình T bà Hoàng Thị L, Hợp đồng được UBND xã Y chứng thực ngày 08/01/2013, bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L, có đơn đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/01/2013 theo đúng quy định. Gia đình nộp hồ sơ ngày 14/01/2013, cơ quan tiếp nhận và giải quyết là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C.

Sau khi gia đình thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định, UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01. Giấy chứng nhận số BK 637511 cấp ngày 29/01/2013 cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L.

Do vậy khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/01/2013 giữa gia đình ông Trương Đình T và gia đình ông Nguyễn Như Danh được UBND xã Y chứng thực hợp đồng là đúng quy định của pháp luật .

Nay ông Hoàng Văn L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2013 giữa ông Trương Đình T và ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T là vô hiệu với lý do thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 đã chuyển nhượng một phần cho ông L từ năm 2008 nhưng năm 2013 vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho ông T toàn bộ thửa đất. Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai: Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND xã Y đã xác nhận thửa đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận và UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận số AP 505003, sổ vào sổ LNH 00036 ngày 06/5/2009.

Căn cứ khoản 1, Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (*Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*). Năm 2009, hộ ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T mới được cấp giấy chứng nhận. như vậy việc chuyển nhượng giữa hộ ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn L năm 2008 về mặt pháp lý không đảm bảo đủ điều kiện theo quy định.

Tại thời điểm hiện nay Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L chưa thực hiện đăng ký giao dịch thế chấp, bảo lãnh qua Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, chưa thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- **Chị Hoàng Thị Huyền Trang, anh Hoàng Văn Hạnh** tại đơn đề nghị ngày 26/10/2020 và quá trình giải quyết tại Tòa có ý kiến: Chị Trang, anh Hạnh là con của ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H, thửa đất tranh chấp là của bố mẹ, các anh chị còn nhỏ không có công sức đóng góp gì đối với tài sản trên, đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- **Anh Trương Đình Bằng và chị Trương Thị Huyền** tại đơn đề nghị ngày 22/10/2020 có ý kiến: Anh Bằng, chị Huyền là con của ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L, thửa đất tranh chấp là của bố mẹ, các anh chị còn nhỏ, đang đi học không có công sức đóng góp gì đối với tài sản trên, đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định:

Về vị trí thửa đất: Thửa đất có địa chỉ tại thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp hai cột điện cao thế và đất lâm nghiệp của bà Nông Thị H, địa chỉ: thôn N, xã Y và đất lâm nghiệp của ông Trương Đình T.

- Phía Nam và phía đông giáp khe suối

- Phía Tây giáp khe suối

Kết quả đo đạc phần đất tranh chấp.

1. Về diện tích và các mốc tọa độ:

(*) Phần đất tranh chấp theo mốc giới do ông Hoàng Văn L xác định: có diện tích là 5.363,6m² được giới hạn bởi các điểm mốc có tọa độ từ điểm số 1 đến điểm số 38 - Có bảng tọa độ chi tiết kèm theo (Bảng 1). Đối chiếu theo bản đồ địa chính số 1 thì

- Diện tích nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 mang tên ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L là: 4070,6m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 3-17, 21, 22, 23, 25-32, 48, 47, 46, 45, 63, 62, 52, 53, 3. Toàn bộ phần đất này hiện nay ông L đang quản lý, sử dụng.

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất là: 1.293,0m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 1, 2, 3, 53, 52, 62, 63, 45-48, 32-38, 1; 23-25; 17-21, 17 đây là đất do UBND xã quản lý chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai, phần đất này hiện nay ông L vẫn đang sử dụng.

(*) Diện tích khu mộ là: 57,8m² được giới hạn bởi các mốc từ 40, 42, 62, 43, 45, 40 - Có bảng tọa độ chi tiết kèm theo (Bảng 2). Trong đó:

- Diện tích nằm trong giấy chứng nhận là: 20,2m² được giới hạn bởi các điểm mốc 43, 62, 63, 45, 43.

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là: 37,6m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 40, 41, 42, 62, 63, 45, 40.

(*) Diện tích đất ở và vườn tạp là:

824,2m² được giới hạn bởi các mốc từ 33- 37, 39, 40, 45, 43, 62, 42, 52, 51, 50, 49, 48, 33. Có bảng tọa độ chi tiết kèm theo (Bảng 3). Trong đó:

- Diện tích nằm trong giấy chứng nhận là: 433,2m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 45-52, 62, 63, 45.

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là: 391,0m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 33-37, 39, 40, 45-48, 33.

(*) Phần đất tranh chấp theo mốc giới do ông Trương Đình T xác định: có diện tích là 3.505,9m² được giới hạn bởi các điểm mốc có tọa độ từ điểm 1, 2, 53-57, 28-38, 1 - Có bảng tọa độ chi tiết kèm theo (Bảng 4). Trong đó:

- Diện tích nằm trong giấy chứng nhận là: 2394,2m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 28-32, 48, 47, 46, 45, 63, 62, 52-57, 28.

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là: 1.111,7m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 1, 2, 53, 52, 62, 63, 45-48, 33-38, 1 là đất do UBND xã quản lý chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai.

(*) Diện tích đường đi là: 523,7m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 2 16, 2, 53-61, 16 - Có bảng tọa độ chi tiết kèm theo (Bảng 5). Trong đó:

- Diện tích nằm trong giấy chứng nhận là 521,1m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 3-16, 3, 54-61, 16.

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là 2.6m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 2, 3, 53.

2. Về hiện trạng phần đất tranh chấp:

Trên đất tranh chấp có các tài sản. Nhà, bếp, công trình phụ, chuồng trâu liên kề, một ngôi mộ, cây lâm nghiệp và một số cây ăn quả.

* **Mô tả nhà:** Nhà gỗ 4 gian lợp mái proxi măng, nền lát xi măng.

* **Mô tả mộ:** Phần đất liền kề nhà được tạo thành 02 bậc, trên đất có một ngôi mộ của ông Trương Đình Quân - bố của ông Trương Đình T, theo các bên xác định mộ được chôn năm 1997.

* **Cây lâm nghiệp:**

- Phần đất tranh chấp theo xác định của ông Trương Đình T trên đất có cây Mỡ mật độ khoảng 1,3m một cây, với cây to nhất có đường kính khoảng 20cm, cây nhỏ nhất đường kính khoảng 05cm, chủ yếu là cây nhỏ đường kính khoảng 07cm - 08cm.

* Phần đất tranh chấp còn lại theo mốc giới do ông Hoàng Văn L xác định trên đất có một số cây Mỡ mọc thưa thớt với đường kính khoảng 08cm, cây cỏ mọc tự nhiên um tùm. Khu vực xung quanh nhà có một số cây Xoan đường kính khoảng 30cm.

* **Cây ăn quả:** Trên phần đất xung quanh nhà có vài cây ăn quả (cây ổi, dưới khe có khoảng 02 cây tranh và 02 cây cam).

* **Đường đi:** Trong phần đất tranh chấp tại phía Bắc có con đường lâm nghiệp chạy dọc theo phần diện tích tranh chấp, con đường lâm nghiệp này theo các bên đương sự xác nhận do ông Trương Đình T và hộ ông Nguyễn Như Đ, địa chỉ: thôn B, xã Y, huyện C tự san ủi tạo đường. Giáp con đường lâm nghiệp trở lên phía trên có một phần đất lâm nghiệp trồng cây mỡ của ông Trương Đình T, cây mỡ đường kính khoảng 08cm là chủ yếu, một số cây có đường kính lớn hơn.

Sau khi xem xét thẩm định, **nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện.** Cụ thể như sau:

- Yêu cầu công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L tại Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, ông Trương Đình T và ông Nguyễn Như Đ.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất có diện tích 4050m² (4070,6m² - 20,2m² (*phần diện tích khu mộ*)) theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021) nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01.

- Yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008 được UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Hoàng Văn L và ông Nguyễn Như Doanh (Danh) là hợp pháp và công nhận QSD đất diện tích

3.529,3m² cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 (4.070,6m² – 20,2m² (khu mộ) – 521,1m²(đường đi) = 3.529,3m²)

Rút yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Rút yêu cầu giải quyết về phần diện tích khu mộ là 57,8m².

- Rút yêu cầu công nhận QSD đất đối với phần đất có diện tích 1.252,8m² do UBND xã quản lý (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận QSD số BK 637511 thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01)

- Rút yêu cầu trả lại đất vì thực tế hiện nay phần đất này hiện nay nguyên đơn vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Không yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Về tài sản trên đất: Nhà, công trình phụ, cây lâm nghiệp, cây ăn quả trên đất đều do nguyên đơn trồng, nguyên đơn chăm sóc, quản lý là tài sản của nguyên đơn, nguyên đơn xác định không có tranh chấp, không yêu cầu định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Đối với phần đất có diện tích 2,6m² nằm trên đường đi chung do UBND xã quản lý không yêu cầu giải quyết.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.800.000đ, nguyên đơn tự nguyên chịu.

- Về chi phí giám định, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 11/3/2021 bị đơn có ý kiến:

- Xác nhận các tài sản trên đất tranh chấp gồm nhà, công trình phụ, cây ăn quả là của ông Hoàng Văn L, cây lâm nghiệp không phải do bị đơn trồng, không biết ai trồng.

- Nhất trí phần diện tích đường đi 521,1m² là đường đi chung của hộ ông L và ông T.

Đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, bị đơn nhất trí nếu nguyên đơn đến nhà và có ý kiến xin lỗi vợ chồng bị đơn.

Tuy nhiên tại phiên hòa giải ngày 05/8/2022 đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến: Nhất trí với các yêu cầu đã rút của nguyên đơn, về phần diện tích đường đi 521,1m² không nhất trí là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, ông Trương Đình T, ông Nguyễn Như Đ mà xác định diện tích 521,1m² trên là đường đi chung của hộ ông Trương Đình T, ông Nguyễn Như Đ, còn lại các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn, bị đơn không nhất trí.

Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định về chữ viết, chữ ký trong **Giấy biên nhận** viết tay về việc mua bán đất ngày 22/6/2008 giữa ông Nguyễn Như Doanh và ông Hoàng Văn L (ký hiệu A1), giám định thời gian viết **Giấy biên nhận**, tất cả thông tin trên **Giấy biên nhận** có được viết cùng thời điểm không? Giám định cụ thể mốc thời gian từng thông tin được viết trong **Giấy biên nhận**. Giám định về chữ viết, chữ ký trong **Giấy viết tay ngày 08-01-2013 gửi UBND**

xã Y có nội dung: “tôi là Nguyễn Như Danh 48 tuổi và vợ là Hà Thị T 45 tuổiTôi được Nhà nước giao đất rừng thừa đất số 73... năm 2009 gia đình anh Hoàng Văn L có thực chặc việc trong gia đình nên mượn tạm để làm nhà trong thời hạn 1 năm. Nay vì điều kiện tôi không có lao động để đầu tư chăm sóc trên phần đất trên. Vậy tôi đã giao quyền sử dụng đất cho anh Trương Đình T. Nay đề nghị anh Hoàng Văn L trả lại phần đất mà anh đã và đang sử dụng cho anh Trương Đình T theo quy định của pháp luật”” người viết giấy: Danh, Nguyễn Như Danh; Vợ T, Hà Thị T”.

Tại Kết luận giám định số 19/KTHS- GĐTL ngày 06/7/2021 của phòng Kỹ thuật hình sự- Công an tỉnh Bắc Kạn kết luận:

- Chữ ký, chữ viết “L”, “Hoàng Văn L” dưới mục bên B trong **Giấy biên nhận** với chữ viết, chữ ký trong đơn đề nghị giám định của ông Hoàng Văn L là do một người viết ra, ký ra.

- Chữ viết “T, Hà Thị T” tại phần ký xác nhận (dòng 1,2 dưới lên trang 2) của tài liệu ký hiệu A7 với chữ viết “T, Hà Thị T” tại phần ký xác nhận (mục bên A) trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Như Danh và ông Trương Đình T có xác nhận của UBND xã Y ngày 08/01/2013 là do một người viết ra.

- Các yêu cầu giám định khác vượt quá khả năng chuyên môn đề nghị gửi Viện khoa học hình sự - Bộ Công an.

Tòa án tiếp tục tiến hành trưng cầu giám định bổ sung

Ngày 10/8/2021 Viện khoa học hình sự - Bộ Công an có Văn bản số 2418/C09-P5 trả lời yêu cầu giám định bổ sung như sau: Hiện nay Viện khoa học hình sự chưa giải quyết được các yêu cầu về giám định thời điểm viết trên tài liệu. Đối với các yêu cầu giám định còn lại, do đơn vị chuyên môn về giám định tài liệu đang giải quyết số lượng trưng cầu rất lớn nên không thể đáp ứng yêu cầu giám định của của Quý tòa.

Tại Kết luận giám định số 126/KL- KTHS ngày 30/5/2022 của Viện khoa học hình sự- Bộ Công an kết luận:

5.1 Các chữ “*giện tích theo đồng ngam không chuộc lại*” tại các dòng chữ 15,16,17 tính từ trên xuống trên mẫu cần giám định ký hiệu A1(trừ chữ “g” trong từ “*giện*”, chữ “*kh*” trong từ “*không*”) so với chữ viết đứng tên Hoàng Văn L trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 do cùng một người viết ra.

5.2 Chữ viết cần giám định trên mẫu ký hiệu A1 (trừ chữ viết kết luận tại mục 5.1) so với chữ viết đứng tên Hoàng Văn L trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 không phải do cùng một người viết ra.

5.3 Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới mục “ *Bên A*”trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Hoàng Văn L trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 có phải do cùng một người viết ra không.

5.4 Chữ viết cần giám định trên mẫu ký hiệu A1 (trừ chữ viết kết luận tại mục 5.1) so với chữ viết mẫu trên các mẫu so sánh ký hiệu M3, M4. M5 và các chữ “Nguyễn Như Danh” trên mẫu so sánh M6 không phải do cùng một người viết ra.

5.5 Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới mục “ *Bên A*”trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với các chữ ký đứng tên “Nguyễn Như Danh” trên các mẫu so

sánh ký hiệu M3, M4. M5 và các chữ ký đứng tên Nguyễn Như Danh trên mẫu so sánh M6 có phải do cùng một người ký ra không.

5.6 Chữ ký “Danh”, các chữ “ Nguyễn Như Danh ” dưới mục “người viết giấy” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên “Nguyễn Như Danh” trên các mẫu so sánh ký hiệu M3, M4. M5 và các chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Như Danh trên mẫu so sánh M6 không phải do cùng một người ký, viết ra.

5.7 Chữ ký “T” các chữ “Vợ, Hà Thị T” dưới mục “người viết giấy” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Hà Thị T trên mẫu so sánh ký hiệu M7 do cùng một người ký, viết ra.

- Tại Biên bản xác minh ngày 11/3/2021 Ủy ban nhân dân xã Y cung cấp: Ông L sinh sống, quản lý, sử dụng liên tục phần đất tranh chấp từ năm 2008 đến nay, việc chuyển nhượng đất giữa ông Danh, ông L không đăng ký với UBND xã nên tại thời điểm chuyển nhượng UBND xã không biết chỉ đến khi thực hiện dự án cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất (năm 2013) qua kiểm tra hồ sơ đối chiếu với thực địa mới phát hiện phần đất ông L đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1 đã cấp QSD đất cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L. Tranh chấp xảy ra được UBND xã giải quyết nhiều lần nhưng không thành. Năm 2013 ông Hoàng Văn L được hỗ trợ kinh phí làm nhà. Tiêu chí để được hỗ trợ: Hộ ông Hoàng Văn L năm 2013 thuộc hộ nghèo, nhà đang sinh sống xuống cấp nên được quỹ vì người nghèo thuộc UBMT Tổ quốc thực hiện rà soát, quyết định, số tiền hỗ trợ là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Việc hỗ trợ kinh phí làm nhà không đồng nghĩa với việc công nhận QSD đất.

Phần đất ông L đang sử dụng do UBND xã quản lý (Phần đất xác định trên thực địa) nằm ngoài thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 ngoài tranh chấp với ông Trương Đình T không tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào khác.

Phần đất khu mộ có diện 37,6m² nằm ngoài thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 do gia đình ông Trương Đình T quản lý sử dụng từ trước năm 2008 và quản lý sử dụng liên tục từ năm 2008 đến nay.

Phần diện tích còn lại ông Hoàng Văn L quản lý sử dụng liên tục từ năm 2008 đến nay, ông T chưa bao giờ canh tác sử dụng trên phần đất này.

Phần đất nằm ngoài thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 thuộc phần đất sông suối (vì sát với bờ suối), đất BHK diện tích quá nhỏ nên không đủ điều kiện để cấp QSD đất cho hộ gia đình cá nhân.

- Tại Biên bản xác minh ngày 21/7/2022 Ủy ban nhân dân xã Y cung cấp: Từ năm 2008 (thời điểm ông L bắt đầu sử dụng phần đất tranh chấp) đến năm 2013 (thời điểm ông L, ông T phát sinh tranh chấp) và từ năm 2013 đến nay, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01), hộ ông Hoàng Văn L không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn. Trước khi được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất

số AP 505003 ngày 06/5/2009 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn thì hộ ông Nguyễn Như Danh và bà Hà Thị T đã được giao đất theo Quyết định giao đất lâm nghiệp số 7698/QĐ-UB ngày 15/12/1998 của Ủy ban nhân dân huyện C (sổ bì xanh) tại lô 45 diện tích 5,75ha và lô 48 diện tích 7,25ha đều thuộc tiểu khu 56 khoảnh 3.

Ông Nguyễn Như Danh nộp hồ sơ cấp đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào: Trích đo bản đồ năm 2004, Làm đơn xin cấp đất năm 2005 trước ngày 01/11/2007.

Tại Văn bản số 1424/UBND- TNMT ngày 14/7/2022 Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp: Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để các đương sự thực hiện quyền tiếp cận chứng cứ, các bên đương sự đều nhất trí không có ý kiến gì về tài liệu chứng cứ mà các đương sự đã giao nộp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập, các đương sự không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa.

- Tòa án đã tiến hành mở phiên hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án tuy nhiên các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, bà Hoàng Thị L giữ nguyên quan điểm và xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L tại Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, ông Trương Đình T và ông Nguyễn Như Đ.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất có diện tích 4050m² (4070,6m² - 20,2m² (*phần diện tích khu mộ*)) theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021) nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008, UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L và công nhận QSD đất diện tích 3.529,3m² cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 (4.070,6m² – 20,2m²(khu mộ) – 521,1m²(đường đi) = 3.529,3m²)

Bị đơn nhất trí công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, hộ ông Trương Đình T và hộ ông Nguyễn Như Đ.

Bà Hoàng Thị L không nhất trí cho hộ ông Hoàng Văn L đi chung phần đất trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng người tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Giấy biên nhận ngày 22/6/2008 là vô hiệu vì không thể hiện diện tích, vị trí chuyển nhượng, không có hợp đồng theo mẫu nhưng phải khẳng định việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Như Doanh và ông Hoàng Văn L là có thật. Do vậy việc nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng 3.529,3m² là có căn cứ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như Danh và ông Trương Đình T. Năm 2008 ông Nguyễn Như Danh đã chuyển nhượng một phần đất của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 cho ông Hoàng Văn L nhưng đến năm 2013 ông Danh lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trương Đình T thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn L năm 2008 là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn L. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ nên đề nghị HĐXX: Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, ông Trương Đình T và ông Nguyễn Như Đ; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L, công nhận QSD đất diện tích 3.529,3m² cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H; Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008 được

UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L là hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn, bị đơn tranh chấp về QSD phần đất nhận chuyển nhượng với ông Nguyễn Như Danh (Doanh), nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T với ông Trương Đình T là vô hiệu và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất tranh chấp, do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: *Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất*”. Việc Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng Hành chính.

[1.2] *Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử:* Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có lời khai và ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy việc Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn giải quyết và xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:* Tại Văn bản số 1424/UBND- TNMT ngày 14/7/2022 Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp: Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là cấp QSD đất cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L, đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L, hiện nay ông Doanh đã chết, ông Doanh có vợ là bà Hà Thị T, có 03 người con đẻ gồm: Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị D1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 được ký bởi ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T, ông Trương Đình T, bà Hoàng Thị L. Do vậy việc Tòa án xác định và đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về việc rút yêu cầu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về phần diện tích khu mộ là 57,8m²; Rút yêu cầu công nhận QSD đất đối với phần đất có diện tích 1.252,8m² do UBND xã quản lý (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận QSD số BK 637511 thửa đất số 73, tờ bản

đồ số 01); Rút yêu cầu trả lại đất vì thực tế phần đất này hiện nay nguyên đơn vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ Điều 244/Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Đối với tài sản trên đất gồm: Nhà, công trình phụ, cây lâm nghiệp, cây ăn quả và phần đất có diện tích 2,6m² nằm trên đường đi chung do UBND xã quản lý. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L xác lập ngày 22/6/2008, UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như Danh (Doanh), bà Hà Thị T và ông Trương Đình T, bà Hoàng Thị L được ký kết ngày 08/01/2013. Do vậy văn bản pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008, UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L và công nhận QSD đất diện tích 3.529,3m² cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 (4.070,6m² – 20,2m² (khu mộ) – 521,1m² (đường đi)=3.529,3m²).

[5.1] Xem xét **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L. Hội đồng xét xử thấy:

Nguyên đơn khai: Ngày 22/6/2008 nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Như Doanh (tên gọi khác là Danh) một phần đất rừng tại khu Khuổi Có, thôn B, xã Y, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Như Doanh và bà Hà Thị T (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01). Việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông Doanh chỉ được lập một tờ **Giấy biên nhận** viết tay với giá chuyển nhượng là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), diện tích chuyển nhượng là 0,7 ha. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và trao tiền được thực hiện ngay tại nhà ông Doanh chỉ có nguyên đơn và ông Doanh biết (*ông Doanh đã chết ngày 04/12/2013*), ngoài ra không có ai chứng kiến cũng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Quá trình giải quyết nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 **Giấy biên nhận** viết tay với nội dung chuyển nhượng trên, giấy có chữ ký của bên A Nguyễn Như Doanh và bên B Hoàng Văn L, có xác nhận của UBND xã Y ngày 19/3/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã làm nhà, sinh sống ổn định nhưng chưa làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Quá trình giải quyết bị đơn cho rằng **Giấy biên nhận** viết tay trên là do ông Hoàng Văn L tự viết và giả mạo chữ ký của ông Nguyễn Như Doanh. Việc ông L ở trên đất của ông Doanh là do ông L mượn đất ông Doanh dựng tạm lán để ở đồng thời ông T cung cấp cho Tòa án 01 **Giấy viết tay ngày 08-01 2013 gửi**

UBND xã Y có nội dung: “*tôi là Nguyễn Như Danh 48 tuổi và vợ là Hà Thị T 45 tuổiTôi được Nhà nước giao đất rừng thửa đất số 73 ... năm 2009 gia đình anh Hoàng Văn L có trục chặc việc trong gia đình nên mượn tạm để làm nhà trong thời hạn 1 năm. Nay vì điều kiện tôi không có lao động để đầu tư chăm sóc trên phần đất trên. Vậy tôi đã giao quyền sử dụng đất cho anh Trương Đình T. Nay đề nghị anh Hoàng Văn L trả lại phần đất mà anh đã và đang sử dụng cho anh Trương Đình T theo quy định của pháp luật*” người viết giấy: Danh, Nguyễn Như Danh; Vợ T, Hà Thị T”.

Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 giữa ông Doanh và ông L và **Giấy viết tay ngày 08-01-2013 gửi UBND xã Y**. Tại Kết luận giám định số 126/KL- KTHS ngày 30/5/2022 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: Các chữ “*Giện tích theo đồng ngam không chuộc lại*” trên Giấy biên nhận ngày 22/6/2008 là do ông Hoàng Văn L viết ra. Chữ viết trên **Giấy biên nhận** trừ dòng chữ “*Giện tích theo đồng ngam không chuộc lại*” so với chữ viết Hoàng Văn L và chữ viết của ông Nguyễn Như Doanh trên các mẫu so sánh không phải do ông L hay ông Doanh viết. Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký “*Doanh*” Nguyễn Như Doanh dưới mục bên A trong **Giấy biên nhận** ngày 22/6/2008 có phải do ông Hoàng Văn L ký hay không và cũng không đủ cơ sở có phải do ông Doanh ký hay không? Chữ ký “*Danh*”, các chữ “*Nguyễn Như Danh*” dưới mục “*người viết giấy*” trên **Giấy viết tay ngày 08-01-2013** không phải chữ viết, chữ ký của ông Danh.

Bà Hà Thị T vợ ông Nguyễn Như Doanh khẳng định bà không biết thực tế có việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Doanh và ông L không vì khi bà thấy ông L ở trên đất nhà bà, bà có hỏi ông Doanh thì bị ông Doanh đánh mắng nên bà không hỏi và cũng không can thiệp nữa. Đối với **Giấy viết tay ngày 08-01-2013** bà khẳng định không phải chữ viết, chữ ký của ông Danh cũng không phải chữ viết, chữ ký của bà. Tại Kết luận giám định số 19/KT- GĐTL ngày 06/7/2021 của phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Bắc Kạn và Kết luận giám định số 126/KL- KTHS ngày 30/5/2022 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đều kết luận: Chữ ký “*T*” các chữ “*Vợ, Hà Thị T*” dưới mục “*người viết giấy*” trên **Giấy viết tay ngày 08-01-2013** đều do bà Hà Thị T viết, ký ra. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án huyện C năm 2015 bà T thừa nhận thực tế có việc chuyển nhượng đất giữa ông Doanh và ông L nhưng nay ông Doanh đã chết, bà cũng không được cầm tiền bán đất nên đề nghị các bên hòa giải theo hướng đối với phần đất ông Doanh đã bán cho ông L hiện nay ông L đang quản lý, sử dụng thì tách cho ông L, phần đất còn lại của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1 thì tách cho ông T.

Lời khai của ông Hà Tiến T2 - Chủ tịch UBND xã Y giai đoạn 2011- 2015 xác nhận: Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Doanh và ông L năm 2008 đối với phần đất tranh chấp là đúng thực tế, bởi trước khi xác nhận vào tờ giấy trên, ông T2 đã đến gặp trực tiếp ông Nguyễn Như Doanh để kiểm tra, xác nhận lại có việc mua bán đất giữa ông Doanh và ông L theo **Giấy biên nhận** ông L xuất trình không. Ông Doanh xác nhận nội dung **Giấy biên nhận** là đúng thực tế nên

ông đã xác nhận vào **Giấy biên nhận** có ghi ngày tháng là 22-6-2008. Ông L đã làm nhà, trồng cây lâm nghiệp và sinh sống ổn định trên phần đất trên.

Hội đồng xét xử thấy: Ông Doanh (Danh) đã chết nên không thể xác thực việc mua bán, vợ ông Doanh là bà Hà Thị T không biết rõ việc chuyển nhượng đất giữa ông Doanh và ông L. Quá trình giải quyết không có đủ căn cứ khẳng định việc ông L mượn đất của ông Doanh (Danh). Việc giám định tài liệu là **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 không đủ căn cứ xác định người kí bên bán có phải chữ ký và chữ viết của ông Doanh không, chỉ có lời khai của ông Hà Tiến T2 là người ký xác nhận vào **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 giữa ông Doanh và ông L khẳng định đã gặp trực tiếp ông Doanh, ông Doanh xác nhận có việc chuyển nhượng đất như nội dung **Giấy biên nhận**. Do vậy có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng đất giữa ông Doanh và ông L ngày 22/6/2008 là thực tế.

Theo quy định tại Điều 689/Bộ luật dân sự năm 2005 “...2. *Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật...*” ; Điểm b khoản 1 Điều 127/Luật Đất đai năm 2003: “... *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã , phường, thị trấn nơi có đất...*”; Khoản 1 Điều 106/Luật Đất đai năm 2003: “... *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền ... chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”

Đối chiếu với các quy định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2008 ông Danh (Doanh), bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, việc chuyển nhượng ngày 22/6/2008 giữa ông Doanh và ông L không được lập thành hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có chứng thực của UBND xã nơi có đất. Do vậy việc chuyển nhượng QSD đất trên đã vi phạm Điều 689/BLDS năm 2005, khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127/Luật Đất đai năm 2003.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2008 ông Hoàng Văn L đã làm nhà tạm, năm 2013 làm nhà kiên cố, sinh sống ổn định, trồng cây ăn quả, cây lâm nghiệp đều là các loại cây lâu năm, ông Danh (Doanh), bà T không phản đối, bà T thừa nhận chưa bao giờ yêu cầu ông L phải trả lại đất. Bị đơn thừa nhận khi mua đất với ông Danh, ông L đã sinh sống trên đất tranh chấp từ trước. Chính quyền địa phương, người làm chứng xác nhận ông L đã sinh sống, quản lý, sử dụng liên tục phần đất tranh chấp từ năm 2008, ông T chưa bao giờ can thiệp, sử dụng phần đất này. Năm 2013 ông L được Nhà nước hỗ trợ để dựng nhà kiên cố trên đất. Quá trình giải quyết UBND xã không nhận được bất cứ đơn nào của ông Doanh hay ông T về việc yêu cầu ông L dỡ nhà và di dời cây trên đất để trả lại đất cho ông Doanh hay ông T. Năm 2013 khi ông L được hỗ trợ làm nhà kiên cố, UBND xã cũng không nhận được đơn nào của ông T về việc yêu cầu ông L không được dựng nhà trên đất. Tại Biên bản xác minh ngày 21/7/2022 và ngày 25/7/2022

của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn, UBND xã Y và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đều khẳng định: Từ năm 2008 đến nay quá trình sử dụng phần đất tranh chấp (*Thửa đất số 73, tờ bản đồ 01*) hộ ông Hoàng Văn L không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 20/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì “ *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng....*”.

Điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 quy định:

- a.4 Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003.

- a.6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền”

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008, UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L.

[5.2] Về diện tích chuyển nhượng:

Nguyên đơn khai diện tích chuyển nhượng là 0,7 ha; **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 ghi “0,7 diện tích theo đường” và “ngam không chuộc lại”, ông T2 khai: Tại thời điểm ông xác nhận vào **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 dòng chữ “0,7 diện tích theo đường” và “ngam không chuộc lại” chưa có trong **Giấy biên nhận**, dòng chữ này được viết vào thời gian nào ông không biết, Kết luận giám định kết luận dòng chữ trên là do ông L viết ra. Do vậy khẳng định việc nguyên đơn khai diện tích chuyển nhượng 0,7 ha là không đúng thực tế.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Phần đất tranh chấp ông L xác định là **4070,6** m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là phần đất hiện nay ông L đang quản lý sử dụng bao gồm: khu mộ (20,2 m²); khu đất ở và vườn tạp (433,2 m²); đường đi (521,1 m²); Ông T xác định đất tranh chấp là **2394,2** m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 (*không có đường đi*). Hiện trạng trên phần đất cả ông L và ông T cùng xác định là đất tranh chấp có cây mỡ mật độ 1,3m/1 cây đường kính từ 5- 20 cm, còn hiện trạng trên phần đất còn lại ông L xác định là đất tranh chấp nhưng ông T cho rằng phần đất trên không phải phần đất tranh chấp (*không phải phần đất ông Doanh chuyển nhượng cho ông L*) có cây mỡ đường kính 08 cm, cây xoan đường kính 08 cm. Hội đồng xét xử thấy phần đất

tranh chấp ông L xác định 4070,6 m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là đúng thực tế bởi hiện trạng trên phần đất còn lại ông L xác định là đất tranh chấp nhưng ông T cho rằng phần đất trên không phải phần đất tranh chấp (*không phải phần đất ông Doanh chuyển nhượng cho ông L*) giống với hiện trạng trên phần đất cả nguyên đơn và bị đơn cùng xác định là đất tranh chấp (*cũng có cây mỡ, xoan*), hơn nữa quá trình giải quyết bị đơn thừa nhận các cây lâm nghiệp trên đất tranh chấp không phải do bị đơn trồng, bị đơn chưa bao giờ canh tác trên đất tranh chấp. Do vậy có căn cứ khẳng định diện tích chuyển nhượng trong **Giấy biên nhận** viết tay ngày 22/6/2008 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L là **4070,6 m²**.

[5.3] Đối với yêu cầu công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, ông Trương Đình T và ông Nguyễn Như Đ. Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên hòa giải ngày 11/3/2021 bị đơn nhất trí phần đất 521,1m² là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L và ông Trương Đình T, quá trình giải quyết bà Hoàng Thị L (*vợ ông T*) cho rằng việc mở đường chỉ có công sức đóng góp của ông T và ông Đ nên không nhất trí cho ông L đi chung. Ông Nguyễn Như Đ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập khai việc làm đường là do ông Đ, ông T và ông L cùng thống nhất trong đó phần đất làm đường nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông T nhưng do ông L đang trực tiếp quản lý, sử dụng, quá trình san lấp đường, phần đất và phần cây của ông L bị vùi lấp khoảng 3 hàng cây nên ông L không phải đóng góp chi phí làm đường, phần chi phí làm đường sẽ do ông Nguyễn Như Đ và ông Trương Đình T chi trả và các bên cũng thống nhất con đường trên là đường đi chung của mọi người. Nay cả ông Đ và ông L đều có yêu cầu được công nhận phần đất 521,1m² là đường đi chung của hộ ông Trương Đình T, hộ ông Hoàng Văn L và hộ ông Nguyễn Như Đ, tại phiên tòa ông Trương Đình T cũng nhất trí xác định phần đất 521,1m² là đường đi chung, UBND xã Y có ý kiến “*Đường lâm nghiệp nằm trong thửa đất tranh chấp giữa ông Hoàng Văn L và ông Trương Đình T là đường Lâm nghiệp được mở trên phần đất của các hộ gia đình cá nhân, do các cá nhân ông L, ông Đ, ông T tự bỏ chi phí, công sức khai phá, san ủi mở đường với mục đích để thuận tiện cho việc đi lại chăm sóc, quản lý và khai thác cây trên đất của các hộ trên*”. HĐXX thấy việc mở đường lâm nghiệp là có sự thỏa thuận của 03 hộ ông L, ông T và ông Đ. Ông T và ông Đ bỏ chi phí để mở đường, ông L mặc dù không bỏ chi phí nhưng khi san ủi để làm đường đã vùi lấp 03 hàng cây của ông L. Do vậy đánh giá mức độ đóng góp trong quá trình làm đường là tương đương nhau, để thuận tiện cho việc đi lại, chăm sóc, quản lý và khai thác cây trên đất của các hộ trên, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Như Đ về việc công nhận phần đất 521,1m² nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, hộ ông Trương Đình T và hộ ông Nguyễn Như Đ, việc bà Hoàng Thị L không nhất trí cho ông L đi chung là không có căn cứ để xem xét nên không được HĐXX chấp nhận.

[5.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận QSD đất diện tích 3.529,3m² cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H nằm trong thửa đất số 73, tờ

bản đồ số 01($4.070,6\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2(\text{khu mộ}) - 521,1\text{m}^2(\text{đường đi}) = 3.529,3\text{m}^2$). Hội đồng xét xử thấy: Theo khoản 1 Điều 82/Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì: *Trường hợp mua bán bằng giấy viết tay chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì được cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 mà có giấy tờ về QSD đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định 43*. Thửa đất số 73, tờ bản đồ 01 trước khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T đã được UBND huyện C giao đất cho hộ ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T tại Quyết định giao đất số 7698/QĐ- UB ngày 15/12/1998 thuộc lô 45 diện tích 5,75 ha và lô 48 diện tích 7,25 ha tiểu khu 56 khoảnh 3.

Như đã phân tích ở phần trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008, UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L được pháp luật công nhận, đối chiếu với quy định nêu trên có đủ cơ sở khẳng định yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận QSD đất diện tích $3.529,3\text{m}^2$ cho ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh (Doanh), bà Hà Thị T và ông Trương Đình T là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất có diện tích 4050m^2 ($4070,6\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2(\text{khu mộ})$) nằm trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01.

[6.1] Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T đối với phần đất có diện tích 4050m^2 ($4070,6\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2(\text{khu mộ})$) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01, Hội đồng xét xử thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T được UBND xã Y chứng thực ngày 08/1/2013. Do vậy đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Về nội dung: Ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 73, tờ bản đồ 01 diện tích 160.876 m^2 cho ông Trương Đình T, bà Hoàng Thị L.

Bà Hoàng Thị L khai: Trước khi nhận chuyển nhượng bà đã cùng cán bộ địa chính xã là ông Ma Văn C và bà Hà Thị T đi xác định các mốc giới trên thực địa rồi mới kí kết hợp đồng. Ông Ma Văn C khai: Lúc nhận hồ sơ và trình kí đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T chỉ trao đổi thông tin với các bên về hiện trạng thửa đất, kiểm tra đối chiếu với bản đồ địa chính về hình thể, diện tích thấy đất không có

tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho ai, đủ điều kiện để chuyển nhượng mà không thực hiện việc xác minh đo đạc tại thực địa nên không phát hiện ra một phần đất của thửa đất số 73, tờ bản đồ 01 ông Danh (Doanh) chuyển nhượng cho ông T đã được ông Hoàng Văn L sinh sống làm nhà trên đất từ năm 2008. Khi ký và chứng thực hợp đồng tại UBND xã Y chỉ có ông T và ông Doanh còn bà Hà Thị T có ký hay không và ký vào thời điểm nào, ông không nắm được.

Bà Hà Thị T khai: Bà không biết việc chuyển nhượng giữa ông Danh và ông T, mọi việc đều do ông Danh thực hiện, bà không đồng ý bán đất nhưng ông Danh đã mang Hợp đồng về nhà bắt bà ký vào Hợp đồng, thực tế việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh và ông T là toàn bộ thửa đất số 73 hay một phần thửa đất số 73 và có bao gồm cả phần đất ông L đang sử dụng hay không bà không biết, bà cũng không được nhận hay cầm bất kì khoản tiền mà chỉ được ký vào hợp đồng chuyển nhượng và ký giấy nhận tiền với ông T.

Quá trình giải quyết ông T2 thừa nhận: Việc ông L nhận chuyển nhượng đất với ông Doanh là thực tế, khi cán bộ địa chính xã trình ký xác nhận Hợp đồng số 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T, ông tương diện tích ông Danh chuyển nhượng cho ông T đã trừ đi phần đất ông L đang quản lý sử dụng, nếu biết diện tích chuyển nhượng trên chưa trừ phần đất ông L đang quản lý sử dụng, ông sẽ không ký xác nhận hợp đồng.

Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ 01 của ông Danh, bà T, ông L đã làm nhà, sinh sống, canh tác trên đất, ông Doanh, bà T không có ý kiến gì, không phản đối việc ông L sinh sống trên đất. Quá trình chuyển nhượng không xác minh đo đạc tại thực địa nên không phát hiện, không trừ đi phần đất ông L đã nhận chuyển nhượng của ông Doanh và đang quản lý sử dụng. Từ những phân tích trên khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T đã vi phạm Điều 135 Bộ luật dân sự 2005.

Điều 135/Bộ luật dân sự 2005 quy định:

“Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần của giao dịch vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch.”

Đối chiếu với quy định nêu trên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T đối với phần đất có diện tích 4050m² (4070,6m² - 20,2m²(khu mộ) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa không xem xét.

[6.2] Xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L

đối với phần đất có diện tích $4050\text{m}^2(4070,6\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2(\text{khu mộ})$ thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01.

Hội đồng xét xử thấy: Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ 01 trên cơ sở ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng QSD đất của hộ ông Nguyễn Như Danh và bà Hà Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013. Như đã phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T là vô hiệu đối với phần đất có diện tích $4050\text{m}^2(4070,6\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2(\text{khu mộ})$ thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01. Do vậy Giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất 4050m^2 cũng không đúng quy định của pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn L.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì "*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết...*"

Đối chiếu với quy định của pháp luật nêu trên Hội đồng xét xử thấy: Yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất có diện tích $4050\text{m}^2(4070,6\text{m}^2 - 20,2\text{m}^2(\text{khu mộ})$ thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ. Cần chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Đ, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ. Cần chấp nhận

[7] Án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Đình T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Văn L tự nguyện chịu 4.800.000đ (*Bốn triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[9] Về Chi phí giám định: Căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử thấy: Lời khai của ông Trương Đình T cho rằng ông L tự viết Giấy biên nhận và giả mạo chữ ký của ông Doanh (Danh) là có căn cứ một phần; Lời khai của ông Hoàng Văn L cho rằng Giấy biên nhận là do ông Doanh tự viết, ký có căn cứ một phần; Lời khai của bà Hà Thị T cho rằng chữ viết, chữ ký “T, Vợ Hà Thị T” không phải chữ ký, chữ viết của bà có căn cứ một phần. Do vậy cả nguyên đơn, bị đơn, bà Hà Thị T đều có nghĩa vụ phải chịu chi phí giám định với số tiền là 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*), mỗi người phải chịu 2500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 135, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ: Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 162, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gồm: Yêu cầu giải quyết phần diện tích khu mộ 57,8m²; Yêu cầu công nhận QSD đất đối với phần đất có diện tích 1.252,8m² do UBND xã quản lý (phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận QSD số BK 637511 thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01); Yêu cầu trả lại đất.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đối với các yêu cầu đã rút theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Đ:

- Công nhận phần đất 521,1m²(được giới hạn bởi các điểm mốc 3-16,3,54-61,16) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 là đường đi chung của hộ ông Hoàng Văn L, hộ ông Trương Đình T và hộ ông Nguyễn Như Đ.

(*Vị trí, tọa độ các điểm mốc trên thực địa theo Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 32/2021 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn- Bảng 5*)

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2008, UBND xã Y xác nhận ngày 19/3/2013 giữa ông Nguyễn Như Doanh (Danh) và ông Hoàng Văn L.

- Ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H có quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.529,3m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 (4.070,6m² – 20,2m² (*khu*

mộ) – 521,1m²(đường đi) = 3.529,3m²). Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã Y, huyện C, tỉnh Bắc Kạn.

Phần đất 4070,6m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 3-17,21,22,23,25-32,48,47,46,45,63,62,52,53,3 .- Bảng 1

Phần đất khu mộ 20,2m² được giới hạn bởi các điểm mốc 43,62,63,45,43-Bảng 2

Phần đất đường đi 521,1m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 3-16,3,54-61,16- Bảng 5

(Vị trí, tọa độ các điểm mốc trên thực địa theo Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 32/2021 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn- Bảng 1, Bảng 2, Bảng 5)

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 01/2013 ngày 08/01/2013 giữa ông Nguyễn Như Danh, bà Hà Thị T và ông Trương Đình T là vô hiệu đối với phần đất có diện tích 4050m² (4070,6m² - 20,2m²(khu mộ) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01 .

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BK 637511 ngày 29/01/2013 của UBND huyện C cấp cho ông Trương Đình T và bà Hoàng Thị L đối với phần đất có diện tích 4050m² (4070,6m² - 20,2m²(khu mộ) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 01.

Phần đất 4070,6m² được giới hạn bởi các điểm mốc từ 3-17,21,22,23,25-32,48,47,46,45,63,62,52,53,3 .- Bảng 1

Phần đất khu mộ 20,2m² được giới hạn bởi các điểm mốc 43,62,63,45,43-Bảng 2

(Vị trí, tọa độ các điểm mốc trên thực địa theo Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 32/2021 kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn- Bảng 1, Bảng 2)

Bản án có hiệu lực pháp luật ông Hoàng Văn L và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Về án phí :

Nguyên đơn ông Hoàng Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn L 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông L đã nộp theo Biên lai thu số 09171 ngày 25/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Kạn.

Ông Trương Đình T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Như Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Hoàng Văn L tự nguyện chịu 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được trừ vào số tiền tạm ứng chi

phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông L đã nộp tại Tòa án. Xác nhận ông L đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về chi phí giám định:

Ông Hoàng Văn L phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí giám định, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí giám định ông L đã nộp tại Tòa án. Xác nhận ông L đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

Ông Trương Đình T phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí giám định để hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn L.

Bà Hà Thị T phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí giám định để hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn L.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn L số tiền tạm ứng chi phí giám định mà ông L đã nộp tại Tòa án là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*)

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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”.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, bà Hoàng Thị L, bà Trần Thị H, UBND huyện C. Báo cho biết các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu Tờ HCTP;
- Lưu Hồ sơ.

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

Vi Thị Tuyết Mai

