

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày 30 - 6 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Kim Nga, ông Phạm Hữu Dụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST-DS ngày 19/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐST-DS ngày 12/6/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ánh P, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1979 (Có đơn xin vắng mặt) và bà Trần Thị Bạch T, sinh năm 1978 (Vắng mặt); Địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1938; Địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Mộng H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

3. Ông Trần Xuân N1, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định (Có đơn xin vắng mặt).

4. Ngân hàng N3 - Chi nhánh E- Bắc Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Bảo H1, chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng Ngân hàng N3 - Chi nhánh E - E; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y T Êban, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện E (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Anh K, chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện E (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Võ Thị Ánh P trình bày:***

Ngày 06/3/2006 vợ chồng bà P, ông H có nhận chuyển nhượng một mảnh đất của ông Nguyễn Văn M và Trần Thị Bạch T diện tích khoảng 2,5ha tại thôn G, xã C, huyện E với giá 30.000.000 đồng, có tứ cận như sau: Phía Tây giáp ông T2 (nay là ông Phan Minh C); Phía Bắc giáp giáp ông C1 (nay là ông Nguyễn Văn N2); Phía Nam giáp ông S; phía Đông giáp suối.

Vợ chồng bà P đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông M, bà T và sử dụng, quản lý, canh tác, trồng các cây công nghiệp lâu năm, xây dựng nhà ở cấp 4 từ năm 2006 cho đến nay, ổn định không tranh chấp với ai. Thời điểm chuyển nhượng trên đất có khoảng 100 cây cà phê đã già cỗi, còn lại là đất trống. Hai bên lập giấy sang nhượng viết tay, có thôn trưởng là ông Trần C2 (nay đã chết) xác nhận. Ông M bà T nói đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất nên hai bên thoả thuận khi nào được làm GCN thì vợ chồng bà P tự đi làm thủ tục, cần ký giấy tờ gì thì vợ chồng ông M sẽ ký.

Vì điều kiện khó khăn nên vợ chồng bà P chưa đi kê khai làm thủ tục cấp GCNQSD đất, đến năm 2024 khi đi kê khai cấp GCN thì bà P chỉ được cấp đối với diện tích 17.148,1m² tại thửa đất số 182, tờ bản đồ số 44, phần diện tích còn lại bà được thông báo là đã cấp cho bà Nguyễn Thị N là mẹ của ông M tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m² và một phần diện tích 2.180m² tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 do vợ chồng ông N1, bà T1 là bố mẹ của bà T đi kê khai trong sổ địa chính vào năm 2000.

Hiện tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m² đang được thế chấp tại Ngân hàng N3 chi nhánh E, huyện E. Bà N đứng tên trên GCNQSD đất là do bà N là chủ hộ gia đình, còn thực tế bà N chỉ có một người con là ông M, không có người con nào khác, ông M toàn quyền sử dụng, quản lý. Việc vợ chồng ông M bán đất cho vợ chồng bà P thì bà N biết và đồng ý, không có ý kiến phản đối gì.

Do đó bà P khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2006 giữa vợ chồng bà P với ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Bạch T đối với phần diện tích đã được cấp GCNQSD đất cho bà N và ông N1.

Buộc ông M, bà T thực hiện việc sang tên đối với diện tích 4.800m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị N và diện tích 2.180m² đứng tên ông Trần Xuân N1, bà Nguyễn Thị T1.

Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông M, bà T phải trả lại giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thị trường hiện nay cho vợ chồng bà P.

2. Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m² tại thôn G, xã C, huyện E.

3. Tuyên một phần hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N3 chi nhánh E với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4800m² bị vô hiệu.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Bạch T trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất mà ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà P: Vào khoảng năm 1997, ông M tiến hành khai hoang một thửa đất có diện tích khoảng hơn 02ha tại thôn G, xã C, huyện E, đến năm 1999 ông M lập gia đình với bà T. Vợ chồng ông bà tiến hành quản lý, sử dụng và canh tác trên diện tích đất này đến năm 2000 thì cho bố mẹ vợ (ông Trần Xuân N1, bà Nguyễn Thị T1) canh tác một phần diện tích khoảng 2.180m² (sau đó ông N1 bà T1 tự ý đi kê khai để cấp GCNQSD đất), ông N1 bà T1 canh tác đến năm 2004 thì không làm nữa và trả lại phần diện tích đất này cho vợ chồng ông M, bà T quản lý, sử dụng. Đến năm 2006, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích khoảng hơn 02ha trên cho vợ chồng bà P, ông H với giá 30.000.000 đồng bằng viết giấy tay, vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền trên.

Vào năm 2007 nhà nước có chính sách cấp GCNQSD đất cho các hộ dân trên địa bàn xã C, thì ông M có dẫn mẹ là bà Nguyễn Thị N đi làm thủ tục, ông M có tiến hành kê khai một phần diện tích khoảng 4.800m² (nằm trong tổng diện tích hơn 02ha mà ông M bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà P vào năm 2006), để làm thủ tục cấp bìa đỏ cho bà Nguyễn Thị N theo quy định, trong quá trình kê khai ông M đã kê khai nguồn gốc của thửa đất do khai hoang năm 1980 nhưng thực tế là không đúng vì thửa đất này khai hoang vào năm 1997. Mặc dù, bà Nguyễn Thị N đứng tên trong GCNQSD đất đối với diện tích 4.800m², thửa đất số 15, tờ bản đồ 22, nhưng bà N chưa bao giờ quản lý, sử dụng, canh tác trên diện tích đất này. Vợ chồng bà P là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2006 cho đến nay và vợ chồng ông M bà T, bà N và vợ chồng ông N1 bà T1 cũng không tranh chấp gì.

Nay bà P yêu cầu vợ chồng ông M bà T thực hiện việc sang tên đối với diện tích 4.800m² đã được cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị N và diện tích

2.180m² đứng tên ông Trần Xuân N1, bà Nguyễn Thị T1 thì vợ chồng ông M bà T đồng ý làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà P đối với diện tích 2.180m², vì phần diện tích này ông N1 và bà T1 đã trả lại cho vợ chồng ông bà từ năm 2004, còn phần diện 4.800m² đã được cấp GCNQSD đất cho hộ bà N thì hiện nay vợ chồng ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh E - Bắc Đ để vay vốn, lúc nào trả được nợ cho ngân hàng và lấy GCNQSD đất ra thì vợ chồng ông bà sẽ nói bà N làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà P, ông H.

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

- Ông Nguyễn Mộng H trình bày: Thông nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà P.

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà đã lớn tuổi nên không nhớ về nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m² từ đâu mà có, từ trước đến nay bà chưa bao giờ canh tác trên thửa đất này, hiện nay bà P yêu cầu huỷ GCNQSD đất của thửa đất trên đã được cấp cho bà thì bà không có ý kiến gì.

- Ông Trần Xuân N1 và bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.180m² tại thôn G, xã C, huyện E ông bà được con rể là ông Nguyễn Văn M và con gái là Trần Thị Bạch T cho để canh tác, còn nguồn gốc cụ thể như thế nào thì ông bà không biết. Ông bà sử dụng thửa đất từ năm 1998 đến năm 2004, sau đó không làm nữa thì ông M, bà T tiếp tục quản lý, sử dụng. Trong thời gian đang canh tác thì ông N1 có đi kê khai làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên nhưng đến nay vẫn chưa được cấp. Ông bà có biết việc ông M, bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà P, ông H. Đối với yêu cầu của bà P về việc buộc ông M, bà T tiếp tục thực hiện việc sang tên đối với diện tích đất mà ông bà đang đứng tên trong sổ địa chính thì ông bà đồng ý.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3 - Chi nhánh E- Bắc Đ trình bày:

Vào năm 2014, gia đình bà T ông M có vay vốn tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh E - Bắc Đ và có thế chấp tài sản là 03 GCNQSD đất, trong đó có thửa đất 15, tờ bản đồ 22, diện tích 4.800m² tại thôn G, xã C, huyện E, cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N vào ngày 15/11/2007 và hiện nay đang có tranh chấp với vợ chồng bà P, việc vay vốn này đã được bà N ủy quyền cho bà T, ông M vay vốn theo đúng quy định. Trong quá trình vay vốn bà T, ông M đã trả nợ cho Ngân hàng và tiếp tục vay vốn lại nhiều lần, ngày vay gần nhất vào ngày 28/6/2024 bà T, ông M vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn của hạn mức tín dụng là 36 tháng, thời gian trả nợ theo báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ lần 1 vào ngày 18/6/2025, có thế chấp tài sản trên để bảo đảm cho khoản vay. Quá trình thẩm định tài sản thế chấp của khách hàng được thực hiện đúng quy định, người có tài sản cam kết đúng tài sản của mình, không có tranh chấp và đã được giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E.

Nay vợ chồng bà P yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất trong đó có phần diện tích 4.800m² mà vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà P vào năm 2006 và huỷ một phần hợp đồng thế chấp. Do khoản nợ

của vợ chồng bà T chưa đến hạn trả nợ, nên Ngân hàng chưa khởi kiện nhưng đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng thế chấp đối với tài sản trên, tại thời điểm Ngân hàng cho vợ chồng bà T vay vốn thì các bên đã thực hiện đúng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện E trình bày:*

UBND huyện E cấp GCNQSD đất số AK 540510 ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4800m² tại thôn G, xã C, huyện E đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2003. Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất nói trên theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 349, Điều 358 Luật Tố tụng hành chính:

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Bạch T với ông Nguyễn Mộng H, bà Võ Thị Ánh P theo giấy viết tay được xác nhận ngày 06/3/2006 đối với diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 tại thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m².

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số 210 598 818/HĐTC ngày 12/6/2019 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N3- chi nhánh E- Bắc Đ với bên thế chấp bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 tại thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc các bên liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Bà Võ Thị Ánh P khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2006 giữa vợ chồng bà P với ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Bạch T đối với phần diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 tại thôn G, xã C, huyện E; Huỷ giá trị pháp lý GCNQSD đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và huỷ một phần hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N3 chi nhánh E - Bắc Đ với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất trên. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Toà án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến phiên toà lần thứ 2 nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, một số đương sự khác đã có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 tại thôn G, xã C, huyện E:

Căn cứ vào chứng cứ nguyên đơn cung cấp và lời khai của các bên đương sự đều thống nhất trình bày: Vào năm 2006, bà P và ông H nhận chuyển nhượng của ông M, bà T một thửa đất có diện tích khoảng hơn 2,5ha, có tứ cận: phía Đông giáp suối, phía Tây giáp ông T2, phía Nam giáp ông S, phía Bắc giáp giáp ông C1 với giá 30.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng đất chưa có GCNQSD đất nên hai bên chỉ viết giấy tờ tay có ban tự quản thôn xác nhận (BL 180), đã thanh toán đầy đủ, vợ chồng bà P đã nhận đất quản lý, sử dụng trồng các cây công nghiệp lâu năm, xây dựng nhà ở cấp 4 từ năm 2006 cho đến nay, ổn định không tranh chấp với ai. Đến năm 2024, vợ chồng bà P làm thủ tục kê khai cấp GCNQSD đất đối với lô đất trên mới phát hiện một phần diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 đã được cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị N là mẹ đẻ của ông M và một phần diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 do vợ chồng ông Trần Xuân N1, bà Nguyễn Thị T1 là bố mẹ đẻ của bà T đã kê khai trong sổ địa chính vào năm 2000. Do đó, bà P, ông H chỉ được cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích 17.148,1m² thuộc thửa đất số 182, tờ bản đồ số 44.

Ông M, bà T còn trình bày thêm: Nguồn gốc thửa đất trên là do ông M khai hoang khoảng năm 1997, sau đó vợ chồng canh tác đến năm 2000 thì cho bố mẹ vợ là ông N1, bà T1 canh tác một phần diện tích, sau đó ông N1 bà T1 tự đi kê khai cấp GCNQSD đất, đến năm 2004 ông N1, bà T1 không làm nữa nên trả lại

cho vợ chồng ông M, bà T quản lý, sử dụng. Năm 2006, ông M, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích khoảng 02ha cho vợ chồng bà P, ông H. Năm 2007, khi nhà nước có chính sách cấp GCNQSD đất cho các hộ dân, ông M có dẫn mẹ là bà N đi làm thủ tục và ông M đã tiến hành kê khai một phần diện tích khoảng 4.800m² (nằm trong diện tích mà ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà P vào năm 2006) để làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà N, ông M kê khai nguồn gốc đất do khai hoang năm 1980 nhưng thực tế là khai hoang vào năm 1997; tuy bà N đứng tên trong GCNQSD nhưng bà N chưa bao giờ quản lý, sử dụng, canh tác trên diện tích đất này mà vợ chồng bà P là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2006 cho đến nay.

Ông N1, bà T1 thừa nhận chỉ sử dụng một phần diện tích đất trong khoảng thời gian từ năm 1998 đến năm 2004 do được ông M, bà T cho làm, và vào năm 2000 ông N1 có thực hiện kê khai cấp GCNQSD đất nhưng chưa được cấp, đến năm 2004 ông bà không làm nữa nên đã trả lại cho ông M, bà T, đối với yêu cầu khởi kiện của bà P thì ông bà không có ý kiến gì. Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E và tài liệu cung cấp kèm theo thì thấy: thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22, diện tích 2.180m² có thể hiện trong sổ địa chính tên chủ sử dụng đất là ông Trần Xuân N1, bà Nguyễn Thị T1 và đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông N1, bà T1 xác định nguồn gốc sử dụng đất là chuyển nhượng năm 1999, tuy nhiên thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông N1, bà T1 hay chưa thì không có căn cứ để trả lời và cung cấp cho Tòa án.

Quá trình làm việc với bà N, bà không nhớ về nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4800m² từ đâu mà có, bà cũng chưa sử dụng, canh tác trên đất.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2024 và kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện các thửa đất số 182, tờ bản đồ số 44, thửa 14, tờ bản đồ số 22 và thửa 15, tờ bản đồ số 22 có tổng diện tích thực tế là 24.823,5m², nằm liền kề nhau và hiện đang do gia đình bà P, ông H quản lý sử dụng, trên thửa đất 182, gia đình bà P đã làm nhà ở, tài sản trên đất chủ yếu là cây cà phê trồng năm 2006 và một số cây ăn trái, giếng đào, giếng khoan,...

Xét thấy, mặc dù thửa đất số 14 đã kê khai cho ông T1 bà N1 nhưng đến nay chưa được cấp GCNQSD đất, ông bà cũng không sử dụng đất nữa mà trả lại cho ông M, bà T sau đó ông M bà T mới chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, còn thửa đất số 15 tuy được cấp cho bà N nhưng nguồn gốc đất đã được ông M, bà T thừa nhận, lời khai của các đương sự là phù hợp với nhau, không có sự mâu thuẫn, không có tranh chấp, phù hợp với sự thật khách quan. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp GCNQSD đất và các bên chỉ lập giấy viết tay, không tuân thủ đúng hình thức của hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng đều được các bên thừa nhận, đã giao nhận tiền và bàn giao đất cho nhau, ông H, bà P trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác, tạo lập tài sản trên đất cho đến nay không có tranh chấp. Theo tinh thần quy định tại điểm b.3, điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

thì nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, làm nhà ở... bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông H với ông M, bà T có hiệu lực pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 đối với diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu hủy giá trị pháp lý GCNQSD đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N thấy rằng:

Theo đại diện UBND huyện E, thẩm quyền cũng như trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất nêu trên cho hộ bà N đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông M đã thừa nhận toàn bộ diện tích hơn 02ha tại thôn G, xã C là do ông M khai hoang khoảng năm 1997, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng bà P, ông H năm 2006, đến năm 2007 mới kê khai cấp GCNQSD đất đối với một phần diện tích cho bà N đứng tên, nguồn gốc khai hoang năm 1980. Thời điểm này hộ bà N có 03 khẩu là bà N, ông M và bà T. Như vậy, việc UBND huyện E cấp GCNQSD đất trên cho bà N là không đúng đối tượng sử dụng đất, vì lúc này bà P, ông H đang là người sử dụng đất, hồ sơ cũng không có thủ tục công khai, niêm yết tại UBND cấp xã. Do đó cần hủy giá trị pháp lý của GCNQSD đất trên.

[3.3] Xét yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 thấy rằng:

Ngày 12/6/2019, bà N ký với Ngân hàng N3- chi nhánh E- Bắc Đ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 210598818/HĐTC để bảo đảm cho khoản vay của ông M và bà T tại Ngân hàng, trong số tài sản thế chấp có quyền sử dụng đất thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m² tại GCNQSD đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà N. Hợp đồng thế chấp được UBND xã C chứng thực theo quy định. Đến ngày 27/6/2024, các bên ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 210598818/VBSĐ điều chỉnh số tiền vay gốc của ông M, bà T.

Xét thấy, khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của bà N do không kiểm tra, xem xét thực địa tại thửa đất và không xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp là chưa đảm bảo về trình tự thủ tục, thẩm định xét duyệt hồ sơ vay vốn theo quy định nên đã không phát hiện thửa đất số 15 mà bà N thế chấp cho Ngân hàng đang do bà P, ông H quản lý, sử dụng, thậm chí gia đình bà P, ông H có nhà ở trên thửa đất số 182, tờ bản đồ số 44 (thuộc diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông M, bà T năm 2006), sử dụng liên mạch không phân chia ranh giới với các thửa đất số 14, 15 tờ bản đồ số 22 nhưng không được thông báo việc thẩm định tài sản để cho vay. Do đó yêu cầu của bà P về tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số 15,

tờ bản đồ số 22 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 126, Điều 130 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận: công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22; hủy GCNQSD đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22; tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và văn bản sửa đổi, bổ sung đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông M, bà T phải chịu chi phí do đặc kỹ thuật là 7.000.000 đồng, chi phí thẩm định tại chỗ là 1.550.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 3.000.000 đồng, tổng cộng 11.550.000 đồng. Bà P được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của ông M, bà T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông M, bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận.

Ngân hàng N3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 697, 698, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các điều 122, 123, 130, 317, 318, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b.3, điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ánh P:

[1.1]. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Bạch T với ông Nguyễn Mộng H, bà Võ Thị Ánh P theo giấy viết tay được xác nhận ngày 06/3/2006 đối với diện tích 4.800m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22 và diện tích 2.180m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 22 tại thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[1.2]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.800m², tại thôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Võ Thị Ánh P, ông Nguyễn Mộng H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[1.3]. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số 210598818/HĐTC ngày 12/6/2019 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng N3- chi nhánh E- Bắc Đ với bên thế chấp bà Nguyễn Thị N và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 210598818/VBSD ngày 27/6/2024 bị vô hiệu một phần đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 540510 do UBND huyện E cấp ngày 15/11/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 22.

[2]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Bạch T phải chịu toàn bộ chi phí do đặc kỹ thuật, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.550.000 đồng (*Mười một triệu năm trăm năm mươi nghìn*). Bà Võ Thị Ánh P được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của ông M, bà T.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Bạch T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N3 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị Ánh P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, bao gồm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0002183 ngày 04/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0000077 ngày 04/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

[4]. Về quyền kháng cáo bản án: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- Chi cục THADS huyện E;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP, HCTP.

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

(*đã ký*)

Lê Thị Thanh Huyền

