

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM THAO
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 09/2025/DS - ST

Ngày: 24 - 4 - 2025.

V/v: *Yêu cầu công nhận Hợp đồng CNQSD đất;
Tuyên bố Hợp đồng CN QSD đất vô hiệu
và Hủy Quyết định cấp GCNQSD đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM THAO – TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Tạ Thị Hồng Ngân.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Hà Thanh Phong.**

2. Ông **Nguyễn Phúc Hiếu.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Hoàng Diệp** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Thao tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Ngọc Lệ** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2024/TLST- DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐXXST - DS ngày 10/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hoài Nam**, sinh năm 1958.

Nơi cư trú: Khu 6, thị trấn Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nam: Ông **Tạ Gia Lương**, sinh năm 1958 (Có mặt).

Nơi cư trú: SN 169, phố Hàm Nghi, phường Thanh Xuân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Anh **Phạm Bá Kế** (Phạm Bá Kế), sinh năm 1970 (Có mặt).

Nơi cư trú: Khu 13, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện: Ông Khuất Đăng Khoa – Chủ tịch UBND huyện Lâm Thao.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Nam Trung – Cán bộ Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

- Ủy ban nhân dân xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Chủ tịch UBND xã Tiên Kiên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến Trường – Công chức Địa chính xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Đều vắng mặt do có Đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:***

Ngày 16/12/1994 ông Nguyễn Hoài Nam nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Bá Kế (tên gọi hiện nay Phạm Văn Kế) 01 thửa đất diện tích 102m² tại xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Thời điểm nhận chuyển nhượng ông Kế chưa được cấp GCNQSD đất. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Kế được UBND huyện Phong Châu (cũ) cấp năm 1994. Việc chuyển nhượng giữa hai bên được lập thành Giấy bán đất viết tay. Ông Nam đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Kế là 16.800.000 đồng. Sau đó ông Kế đã giao cho ông Nam các giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm: Quyết định giao đất số 1034/QĐ-UBND ngày 28/11/1994 của UBND huyện Phong Châu và 01 Biên lai thu tiền mặt lệ phí tái quy hoạch ngày 28/11/1994 của UBND xã Tiên Kiên. Ông Nam đã gửi toàn bộ giấy tờ của thửa đất đến UBND huyện Phong Châu (cũ) để được cấp GCNQSD đất. Nhưng vì bận công việc nên ông Nam có nhờ ông Trần Tôn Mạnh là người quen ở khu 16, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ lấy hộ GCNQSD đất nhưng ông Mạnh không lấy hộ mà đã có hành vi gian dối chuyển nhượng bất hợp pháp thửa đất trên.

Ngày 23/10/2024 ông Nam đã có đơn tố cáo đối với ông Trần Tôn Mạnh đến Công an huyện Lâm Thao về hành vi làm giả giấy tờ, tài liệu để chiếm đoạt tài sản của ông Nam. Công an huyện Lâm Thao đã xác minh vụ việc trên và kết luận có dấu hiệu của tội làm giả, sử dụng tài liệu của cơ quan tổ chức nhưng đã hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự. Đồng thời Công an huyện Lâm Thao có

công văn số 611-CV/DTTH ngày 26/10/2024 chuyển đơn của ông Nam đến TAND huyện Lâm Thao giải quyết theo thẩm quyền.

Sau khi nhận công văn của Công an huyện Lâm Thao ông Nam mới được biết: Năm 1998 ông Phạm Bá Kế đã được UBND huyện Phong Châu (cũ) cấp GCNQSD đất số P 456232 đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Ngày 09/4/2001 UBND huyện Lâm Thao đã có Quyết định số 48/QĐ-UB thu hồi 102m² đất ở thuộc quyền sử dụng của chủ hộ Phạm Bá Kế, chuyển quyền sử dụng đất trên cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 do UBND xã Tiên Kiên chứng thực và Chủ tịch UBND huyện Lâm Thao cấp GCNQSD đất số 00048 cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy, địa chỉ khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao đã xác minh tại ở xã Tiên Kiên và Trường Cao đẳng hóa chất (cũ) nơi có thông tin bà Nguyễn Thị Thủy trong Hợp đồng mua bán nhà và đất thì không có ai tên là Nguyễn Thị Thủy. Xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Thao thì được cung cấp hiện nay không lưu giữ được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00048 cấp ngày 09/4/2001.

Nay ông Nam khởi kiện đối với ông Phạm Văn Kế (tên gọi khác Phạm Bá Kế) để đề nghị Tòa án:

- Công nhận Giấy bán đất được lập ngày 16/12/1994 giữa ông Phạm Bá Kế với ông Nguyễn Hoài Nam có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở là vô hiệu.

- Hủy Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của Chủ tịch UBND huyện Lâm Thao về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² (đất ở) tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

- Trường hợp TAND huyện Lâm Thao tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy vô hiệu thì ông không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do bản chất Hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập trái pháp luật (Chữ ký của bên chuyển nhượng trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông Kế và không có người nhận chuyển nhượng thật).

**** Tại Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Phạm Văn Kế trình bày:***

Năm 1994 ông được UBND Phong Châu (cũ) cấp 01 ô đất thổ cư tại khu rừng Rặng Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ theo Quyết định số 1034/QĐ- UB ngày 04/10/1994 (QĐ cấp đất này ghi tên Phạm Bá Kế là do giấy tờ nhân thân thời điểm đó của ông ghi tên Phạm Bá Kế. Hiện nay ông đã làm lại các giấy tờ nhân thân và tên gọi hiện nay của ông là Phạm Văn Kế). Thời điểm được cấp đất ông chưa kết hôn. Sau khi được cấp đất do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài Nam ở khu 6, thị trấn Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ với giá là 16.800.000 đồng. Việc mua bán này được thể hiện bằng Giấy bán đất viết tay ngày 16/12/1994 giữa hai bên. Sau khi viết giấy bán đất ông đã giao cho ông Nam toàn bộ các giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm: Quyết định số 1034, Biên lai thu tiền mặt tái quy hoạch để ông Nam làm thủ tục cấp GCNQSD đất sang tên ông Nam (thời điểm bán đất cho ông Nam thì thửa đất này chưa được cấp GCNQSD đất đứng tên ông). Kể từ đó cho đến nay ông vẫn nghĩ rằng ông Nam đã được Cấp GCNQSD đất. Gần đây ông mới được biết thửa đất ông được cấp năm 1994 là thửa 15-5, TĐĐ 34 và đã được UBND huyện Lâm Thao cấp GCNQSD đất đứng tên ông Phạm Bá Kế (tức Phạm Văn Kế hiện nay). Ông cũng không hiểu vì sao mà UBND huyện Phong Châu lại cấp GCNQSD đất cho ông đối với thửa đất này vì ông chưa bao giờ làm thủ tục cấp GCNQSD đất tại UBND huyện Phong Châu trước đây và UBND huyện Lâm Thao sau này vì ông xác định đã bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Hoài Nam, bản thân ông cũng không được biết UBND huyện Phong Châu cấp sổ đỏ cho ông đối với thửa đất 15-5, TĐĐ 34.

Khoảng tháng 10/2024 ông được Công an huyện Lâm Thao báo đến làm việc liên quan đến Đơn tố cáo của ông Nguyễn Hoài Nam tố cáo ông Trần Tôn Mạnh có hành vi giả mạo chữ ký để chiếm đoạt tài sản của ông Nam là thửa đất số 15-5. Quá trình làm việc với Cơ quan Công an ông mới được biết có Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là ông và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thủy ngày 01/3/2001. Sau đó UBND huyện Lâm Thao đã cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 15-5 cho bà Thủy. Về vấn đề này ông có ý kiến như sau:

- Ông không lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 15-5, TĐĐ 34 cho bà Nguyễn Thị Thủy và chữ ký Phạm Bá Kế ở mục Bên chuyển nhượng trong HĐCNQSD đất ngày 01/3/2001 không phải là chữ ký của ông.

- Ông không quen biết người có tên là Nguyễn Thị Thủy, 28 tuổi, địa chỉ khu 10, xã Tiên Kiên nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện. Ông cũng không biết bà Thủy là ai.

Nay ông Nguyễn Hoài Nam khởi kiện đối với ông đề nghị Tòa án: Công nhận Giấy bán đất được lập ngày 16/12/1994 giữa ông với ông Nguyễn Hoài Nam có hiệu lực pháp luật; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Hủy Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của Chủ tịch UBND huyện Lâm Thao về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy. Quan điểm của ông nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nam. Cụ thể:

- Ông khẳng định ông đã chuyển nhượng thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 cho ông Nguyễn Hoài Nam và hiện nay vẫn tiếp tục đồng ý việc chuyển nhượng này (tiền chuyển nhượng thửa đất ông đã nhận đủ tại thời điểm chuyển nhượng năm 1994). Thửa đất này là tài sản riêng của ông không liên quan đến vợ ông vì thời điểm ông được giao đất và chuyển nhượng cho ông Nam thì ông vẫn chưa kết hôn.

- Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nam là tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bản chất Hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập trái pháp luật (Chữ ký của bên chuyển nhượng trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông và không có người nhận chuyển nhượng thật).

- Nhất trí với đề nghị của ông Nam về việc hủy Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của Chủ tịch UBND huyện Lâm Thao về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² (đất ở) tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện UBND huyện Lâm Thao trình bày: Ngày 04/10/1994, UBND huyện Phong Châu (cũ) có Quyết định số 1034/QĐ-UB về việc cấp đất thổ cư cho ông Phạm Bá Kế với diện tích 102m² đất ở tại đồi Dậm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ (cấp đất quy hoạch). Sau khi có quyết định cấp đất UBND xã Tiên Kiên đã tiến hành giao đất cho chủ hộ tại thực địa và ông Phạm Bá Kế cũng đã nộp đủ tiền sử dụng đất. Sau khi được cấp đất ông Phạm Bá Kế sử dụng thửa đất như thế nào UBND huyện Lâm Thao nắm được.

Ngày 09/4/2001 UBND huyện Lâm Thao có Quyết định số 48/QĐ - UB về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ34, diện tích 102m² tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ của chủ sử dụng đất là ông Phạm Bá Kế (GCNQSD đất do UBND huyện Phong Châu cấp ngày 05/12/1998 cho ông Kế). Việc UBND huyện Lâm Thao thu hồi thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị Thủy cùng Tờ trình số 48/TT-ĐC ngày 09/4/2001 của Phòng địa chính UBND huyện Lâm Thao.

Giữa ông Phạm Bá Kế và bà Nguyễn Thị Thủy thực sự có việc chuyển nhượng thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở cho nhau hay không UBND huyện Lâm Thao không nắm được vì toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng do UBND xã Tiên Kiên lập và chuyển đến Phòng Địa chính UBND huyện để trình UBND huyện Lâm Thao cấp GCNQSD đất.

Vừa qua UBND huyện được biết Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao có giải quyết tin báo tội phạm liên quan đến Đơn tố giác của ông Nguyễn Hoài Nam về việc ông Trần Tôn Mạnh đã giả mạo giấy tờ tài liệu để chiếm đoạt tài sản của ông Nam. Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao đã tiến hành xác minh tin báo tội phạm và làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Thao. Quá trình xác minh của Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao xác định: Không có thông tin chủ hộ là bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1973 chồng là Lê Đức Cường, sinh năm 1971 ở khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ như ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001; tại khu dân cư không có ai có thông tin như trên từng sinh sống tại đây.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thủy: Hiện nay UBND huyện Lâm Thao không lưu giữ được bản chính GCNQSD đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy năm 2001 đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở, chỉ còn lưu giữ được Quyết định số 48/QĐ - UB về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Hiện nay UBND huyện được biết thửa đất số 15-5, TĐĐ số 34 vẫn để trống, chưa được ai xây dựng công trình gì trên đất. Theo kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất số 15-5 của TAND huyện Lâm Thao thì hiện nay thửa đất có diện tích là 102,4m² (tăng 0,4m²). Việc tăng diện tích này là do sai số trong quá trình đo đạc. Đến thời điểm hiện nay thửa đất số 15-5 không có tranh chấp gì về ranh giới với các hộ liền kề.

Nay UBND huyện Lâm Thao được biết ông Nguyễn Hoài Nam khởi kiện đối với ông Phạm Văn Kế (Phạm Bá Kế) để yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa ông Kế và ông Nam vào năm 1994 đối với thửa đất 15-5, TĐĐ 34 tại Dặm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa ông Phạm Bá Kế và bà Nguyễn Thị Thủy là vô hiệu; Hủy Quyết định cấp GCNQSD đất số 48 ngày 09/4/2001 của UBND huyện Lâm Thao, quan điểm của UBND

huyện Lâm Thao như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao căn cứ vào các quy định của pháp luật và căn cứ vào ý chí, quan điểm của ông Phạm Văn Kế, ông Nguyễn Hoài Nam để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kế và ông Nam đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa ông Phạm Bá Kế và bà Nguyễn Thị Thủy là vô hiệu; Hủy Quyết định cấp GCNQSD đất của UBND huyện Lâm Thao cho bà Nguyễn Thị Thủy thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Thao trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ sẽ có thực hiện việc điều chỉnh biên độ đất đai theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sẽ căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ đất đai hoặc cấp lại GCNQSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và hiện trạng sử dụng đất. Hiện nay UBND huyện Lâm Thao chỉ thực hiện việc cấp GCNQSD đất lần đầu và chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật đất đai.

Đại diện UBND xã Tiên Kiên trình bày: Ngày 04/10/1994, UBND huyện Phong Châu (cũ) có Quyết định số 1034/QĐ-UB về việc cấp đất thổ cư cho ông Phạm Bá Kế với diện tích 102m² đất ở tại đồi Dậm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ (cấp đất quy hoạch). Sau khi có quyết định cấp đất UBND xã Tiên Kiên đã tiến hành giao đất cho chủ hộ tại thực địa và ông Phạm Bá Kế cũng đã nộp đủ tiền sử dụng đất. Sau khi được cấp đất ông Phạm Bá Kế sử dụng thửa đất như thế nào UBND xã Tiên Kiên không nắm được chỉ biết sau đó ông Kế có chuyển nhượng thửa đất này cho người khác. Ngày 05/12/1998 UBND huyện Phong Châu đã cấp GCNQSD đất cho ông Phạm Bá Kế đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² (đất ở). Ngày 01/3/2001 UBND xã Tiên Kiên có xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do ông Hoàng Thanh Bình - Cán bộ địa chính xã Tiên Kiên thời điểm đó lập (Hiện nay ông Bình đã chết) và trình lãnh đạo UBND xã ký xác nhận. Hiện nay do ông Bình đã chết và người nhận chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thủy không có mặt tại địa phương (tại địa phương không có ai tên là Nguyễn Thị Thủy có các thông tin như tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/3/2001) nên UBND xã Tiên Kiên cũng không xác định được ngày 01/3/2001 thực tế có việc chuyển nhượng thửa đất này hay không. UBND xã Tiên Kiên cũng đã làm việc với ông Phạm Bá Kế (tức Phạm Văn Kế) - là chủ sử dụng thửa đất 15-5 thì được ông Kế cho biết ông không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 và cũng không biết bà Nguyễn Thị Thủy là ai; Không biết vì sao lại có Hợp đồng chuyển nhượng

này vì thửa đất này đã được ông Kế chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoài Nam vào tháng 12 năm 1994.

Sau khi có Hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 01/03/2001 UBND huyện Lâm Thao cấp GCQSD đất cho bà Nguyễn Thị Thủy như thế nào UBND xã Tiên Kiên không nắm được. Qua kiểm tra sổ mục kê năm 1997 thì không thấy có thông tin đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở mà chỉ thấy có thông tin thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 diện tích 68m² đất ở đứng tên chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị Quyết; địa chỉ tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao (bà Quyết nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu Thế theo HĐCNQSD đất ngày 20/12/2013). Sổ địa chính hiện đang lưu giữ tại UBND xã Tiên Kiên cũng không có thông tin gì về thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở. Tại tờ bản đồ số 34 (Bản đồ địa chính cấp GCNQSD đất) có thể hiện thửa đất số 15-5, diện tích 102m² đất ở nhưng không ghi chủ sử dụng đất.

Hiện nay thửa đất số 15-5, TĐĐ số 34 vẫn để trống, chưa được ai xây dựng công trình gì trên đất. Theo kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất số 15-5 của TAND huyện Lâm Thao thì hiện nay thửa đất có diện tích là 102,4m² (tăng 0,4m²). Việc tăng diện tích này là do sai số trong quá trình đo đạc. Đến thời điểm hiện nay thửa đất số 15-5 không có tranh chấp gì về ranh giới với các hộ liền kề.

Nay UBND xã Tiên Kiên được biết ông Nguyễn Hoài Nam khởi kiện đối với ông Phạm Văn Kế (Phạm Bá Kế) để yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa ông Kế và ông Nam vào năm 1994 đối với thửa đất 15-5, TĐĐ 34 tại Dặm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ và hủy Quyết định cấp GCNQSD đất đứng tên bà Nguyễn Thị Thủy quan điểm của UBND xã Tiên Kiên như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao căn cứ vào các quy định của pháp luật và căn cứ vào ý chí, quan điểm của ông Phạm Bá Kế, ông Nguyễn Hoài Nam để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kế và ông Nam đồng thời hủy Quyết định cấp GCNQSD đất của UBND huyện Lâm Thao cho bà Nguyễn Thị Thủy thì UBND xã sẽ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục về hồ sơ địa chính để cấp GCNQSD đất và giao đất cho ông Nguyễn Hoài Nam theo hiện trạng đất như hiện nay mà không cấp theo bản đồ quy hoạch năm 1994 do hiện nay các hộ liền kề đã sử dụng ổn định, được cấp GCNQSD đất và không có tranh chấp gì đối với thửa đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Hoài Nam khởi kiện đối với Phạm Văn Kế để đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ; Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2001 đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 vô hiệu; Đề nghị hủy Quyết định số 48/QĐ - UB ngày 09/4/2001 của UBND huyện Lâm Thao về việc thu hồi đất ở và cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Thủy. Do đó đây là tranh chấp về giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có HKTT tại khu 13, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao nên căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Lâm Thao.

- Quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn không thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, HĐXX chỉ xem xét giải quyết vụ án trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài Nam đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2001 do vi phạm điều cấm của pháp luật (giả chữ ký của bên chuyển nhượng và không có người nhận chuyển nhượng thật). Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế.

- Về sự vắng mặt của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đã có lời khai và quan điểm liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình và xin được xét xử vắng mặt. Vì vậy, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài Nam cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận Giấy bán đất ngày 16/12/1994 giữa ông Phạm Bá Kế với ông Nguyễn Hoài Nam đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² (đất ở) tại Dặm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/10/1994 UBND huyện Phong Châu (cũ) ban hành Quyết định số 1034/QĐ-UB cấp cho ông Phạm Bá Kế (Phạm Văn Kế) 01 thửa đất ở tại khu rừng Dặm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Sau khi được cấp đất do không có nhu cầu sử dụng nên ông Kế đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài Nam với giá là 16.800.000 đồng. Việc mua bán này được thể

hiện bằng Giấy bán đất viết tay ngày 16/12/1994 giữa hai bên. Ông Kế đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và giao lại cho ông Nam toàn bộ các giấy tờ liên quan đến thửa đất gồm: Quyết định số 1034, Biên lai thu tiền mặt lệ phí tái quy hoạch để ông Nam làm thủ tục cấp GCNQSD đất sang tên ông Nam (thời điểm bán đất cho ông Nam thì thửa đất này chưa được cấp GCNQSD đất đứng tên ông Kế). Sau đó ông Nam đã gửi toàn bộ giấy tờ của thửa đất đến UBND huyện Phong Châu (cũ) để được cấp GCNQSD đất nhưng vì bận công việc nên ông Nam có nhờ ông Trần Tôn Mạnh là người quen ở khu 16, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ lấy hộ GCNQSD đất nhưng ông Mạnh không lấy hộ mà đã có hành vi gian dối chuyển nhượng bất hợp pháp thửa đất trên nên đến thời điểm hiện nay ông Nam vẫn chưa được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và ông Phạm Văn Kế đều thừa nhận sự việc trên. Đồng thời ông Kế xác định thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 ông đã chuyển nhượng cho ông Nam vào năm 1994, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông Nam, hiện nay ông vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông Nam thửa đất này theo kết quả kiểm tra hiện trạng thửa đất hiện nay và không có tranh chấp gì. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 15-5, TĐĐ số 34 chưa được cấp GCNQSD đất đứng tên ông Kế nhưng ông Kế đã có các loại giấy tờ về quyền sử dụng thửa đất gồm: Quyết định cấp đất của UBND huyện Phong Châu và Biên lai thu tiền lệ phí tái quy hoạch; Giấy bán đất ngày 16/12/1994 là giấy viết tay không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nhưng sau khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã nhận tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b.1, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì cần công nhận Giấy bán đất giữa ông Phạm Bá Kế (tức Phạm Văn Kế) với ông Nguyễn Hoài Nam ngày 16/12/1994 đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở (diện tích theo hiện trạng hiện nay là 102,4m²) tại Dặm Mèo, khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng: Ngày 01/3/2001 UBND xã Tiên Kiên đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng này, bà Nguyễn Thị Thủy đã được UBND huyện Lâm Thao

cấp GCNQSD đất. Thời gian gần đây ông Nguyễn Hoài Nam mới biết được việc này và đã có Đơn tố cáo đối với ông Trần Tôn Mạnh gửi đến Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao về hành vi giả mạo chữ ký để chiếm đoạt tài sản của ông Nam. Quá trình xem xét, giải quyết tin báo về tội phạm của Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao, ông Phạm Văn Kế trình bày ông không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thủy và ông cũng không biết bà Thủy là ai. Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Tôn Mạnh trình bày: Do ông Nam nợ tiền ông Mạnh nên ông Nam có đồng ý để ông Mạnh được bán thửa đất số 15-5, TĐĐ số 34 mà ông Nam nhận chuyển nhượng từ ông Kế năm 1994. Sau đó ông Mạnh đã nhờ ông Hoàng Thanh Bình - là cán bộ địa chính thời điểm đó tìm người mua thửa đất trên và làm thủ tục chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng bao gồm cả Hợp đồng chuyển nhượng đều do ông Bình làm, ông Mạnh cũng không biết bà Thủy là ai. Ông Phạm Văn Kế cũng đã được tiếp cận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 và khẳng định chữ ký và chữ viết “Phạm Bá Kế” tại mục “Bên chuyển nhượng” trong Hợp đồng chuyển nhượng không phải là chữ ký, chữ viết của ông Kế, ông cũng biết vì sao mà lại có hợp đồng chuyển nhượng này vì thửa đất này ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài Nam từ năm 1994 và cũng không biết mình được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này. Theo kết quả xác minh của Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao thì trên địa bàn khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao và tại trường Đại học Công nghiệp Việt Trì không có công dân nào có họ, tên và các thông tin như thông tin của “Bên nhận chuyển nhượng” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001. Đại diện UBND xã Tiên Kiên cùng trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 là do ông Hoàng Thanh Bình - Cán bộ địa chính xã Tiên Kiên thời điểm đó lập (hiện nay ông Bình đã chết) và trình lãnh đạo UBND xã ký xác nhận. Hiện nay do ông Bình đã chết và người nhận chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thủy không có mặt tại địa phương (tại địa phương không có ai tên là Nguyễn Thị Thủy có các thông tin như tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 01/3/2001) nên UBND xã Tiên Kiên cũng không xác định được ngày 01/3/2001 thực tế có việc chuyển nhượng thửa đất này hay không.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của ông Nam trình bày ông Nam chưa bao giờ nhờ ông Mạnh chuyển nhượng hộ thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 để trừ khoản nợ của ông Mạnh. Tại Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao ông Trần Tôn Mạnh trình bày: Ông không quen biết ông Nguyễn Hoài Nam, sinh năm 1958 tại thị trấn Phong Châu, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ và bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1973 tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Không nhận giấy tờ, tài liệu để làm hộ cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Hoài Nam. Tại Công văn số 611 – CV/ĐTTH ngày 26/10/2024 của Cơ

quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Lâm Thao đã kết luận: “*Căn cứ tài liệu thu thập được xác định vụ việc có dấu hiện của tội làm giả, sử dụng tài liệu giả của Cơ quan, tổ chức. Tuy nhiên, sự việc diễn ra từ năm 2001 đến nay, thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự đã hết. Do đó Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Lâm Thao không thụ lý giải quyết*”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Phạm Văn Kế cũng nhất trí đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu. Như vậy, căn cứ vào kết quả xác minh của Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao, lời khai của ông Phạm Văn Kế và ông Trần Tôn Mạnh có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay cả Nguyên đơn và Bị đơn đều không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do bản chất Hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập trái pháp luật (Chữ ký của bên chuyển nhượng trong hợp đồng không phải là chữ ký của ông và không có người nhận chuyển nhượng thật). Do đó, HĐXX không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của UBND huyện Lâm Thao về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ, diện tích 102m² tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ: Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Bá Kế với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy ngày 01/3/2001, UBND huyện Lâm Thao đã có Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m². Quá trình xác minh giải quyết nguồn tin tố giác tội phạm của Cơ quan điều tra Công an huyện Lâm Thao tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Thao thì hiện nay Chi nhánh không còn lưu giữ được GCNQSD đất đã cấp cho bà Thủy, mà chỉ còn lưu giữ được Quyết định số 48/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất. Do đó, Nguyên đơn đã đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 48/QĐ-UB để đảm bảo quyền và lợi ích cho ông Nguyễn Hoài Nam là người nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Phạm Văn Kế. Xét yêu cầu này của Nguyên đơn thấy rằng: Việc UBND huyện Lâm Thao có Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 về việc chuyển quyền sử dụng đất và cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 là căn cứ vào giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Bá Kế và bà

Nguyễn Thị Thủy. Tuy nhiên, như đã nhận định ở trên thì giao dịch chuyển quyền sử dụng đất này được xác định là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thủy đã được cấp GCNQSD đất nên việc Nguyên đơn đề nghị hủy Quyết định số 48/QĐ-UB là có căn cứ. Tuy nhiên, căn cứ hướng dẫn tại mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 về việc “Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính của Tòa án nhân dân tối cao thì: *“...khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”*. Như vậy, việc UBND huyện Lâm Thao ban hành Quyết định số 48/QĐ-UB về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Thủy trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, trong trường hợp này, HĐXX xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của UBND huyện Lâm Thao mà chỉ cần kiến nghị UBND huyện Lâm Thao thu hồi Quyết định số 48/QĐ-UB nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện UBND huyện Lâm Thao và đại diện UBND xã Tiên Kiên cũng có quan điểm: Trường hợp Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kế và ông Nam, đồng thời tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2001 giữa ông Phạm Bá Kế và bà Nguyễn Thị Thủy là vô hiệu; Hủy Quyết định số 48/QĐ-UB thì UBND xã Tiên Kiên sẽ có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Thao trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ thực hiện việc điều chỉnh biến động đất đai theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sẽ căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại GCNQSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và hiện trạng sử dụng đất. Như vậy, sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Hoài Nam và ông Phạm Văn Kế có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại GCNQSD đất theo quyết định của Bản án.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tài sản đối với thửa đất số 15-5, TBĐ 34 tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Kết quả xem xét thẩm định

tại chỗ xác định: Thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 hiện có diện tích 102,4m² đất ở (tăng 0,4m² so với diện tích thể hiện tại GCNQSD đất cấp cho ông Phạm Văn Kế năm 1998), trên thửa đất hiện không có tài sản cũng như công trình gì, thửa đất không có tranh chấp với các thửa đất liền kề. Đối với phần diện tích đất tăng thêm 0,4m² đại diện UBND huyện Lâm Thao cung cấp là do sai số trong quá trình đo đạc. Kết quả định giá tài sản xác định thửa đất có trị giá 1.024.000.000 đồng (10.000.000 đồng/m²).

[4] Tại phiên tòa, các bên đương sự đã thực hiện quyền tranh luận với nhau về các vấn đề liên quan đến nội dung vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Qua tranh luận các đương sự vẫn như nguyên quan điểm, yêu cầu của mình và không có thay đổi gì.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Thao: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và căn cứ vào các quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài Nam cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích theo hiện trạng hiện nay là 102,4m² (đất ở) tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

Không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các đương sự đều không đề nghị giải quyết.

- Đề nghị HĐXX hủy Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của UBND huyện Lâm Thao về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCNQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ, diện tích 102m² tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ

- Ông Nguyễn Hoài Nam và anh Phạm Văn Kế có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biên động đất đai hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoài Nam đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích theo hiện trạng là 102,4m² (đất ở) tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí: Ông Phạm Văn Kế phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoài Nam về việc tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài Nam được chấp nhận nên ông Phạm Bá Kế phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thành lập Hội đồng định giá tài sản để định giá tài sản đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34 căn cứ vào Đơn đề nghị của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn. Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 2 Điều 129, khoản 1, 2 Điều 131, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 133 Luật Đất đai 2024; Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài Nam:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² đất ở (hiện trạng thửa đất hiện nay là 102,4m²) tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn Kế (Phạm Bá Kế) và ông Nguyễn Hoài Nam theo Giấy bán đất ngày 16/12/1994 có hiệu lực pháp luật. Thửa đất có chỉ giới 3,4,5,6,3 (Có sơ đồ kèm theo).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/3/2001 giữa bên chuyển nhượng: Ông Phạm Bá Kế và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích 102m² tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

Không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do các đương sự đều không đề nghị giải quyết.

3. Ông Nguyễn Hoài Nam và anh Phạm Văn Kế có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biên động đất đai hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoài Nam đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ 34, diện tích theo hiện trạng là 102,4m² (đất ở) tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

4. Kiến nghị UBND huyện Lâm Thao thu hồi Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 09/4/2001 của UBND huyện Lâm Thao về việc chuyển quyền sử dụng đất ở và cấp GCQSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thủy đối với thửa đất số 15-5, TĐĐ, diện tích 102m² tại khu 10, xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

5. Về án phí: Ông Phạm Văn Kế phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoài Nam tự nguyện chịu toàn bộ các khoản tiền chi phí tố tụng là 7.600.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Xác nhận ông Nguyễn Hoài Nam đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng trên.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo để đề nghị xét xử phúc thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS ND huyện, tỉnh;
- THADS huyện Lâm Thao;
- Các đương sự;
- UBND huyện Lâm Thao;
- UBND xã Tiên Kiên, huyện Lâm Thao;
- Lưu: HS - VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Tạ Thị Hồng Ngân

