

Bản án số: 36/2025/DS-ST

Ngày 26/11/2025

*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích, ông Trần Văn Chiu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuý Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 6 - Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk tham gia
phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Thanh – Kiểm sát

Ngày 26 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 18/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST-DS ngày 12/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ F, Khu phố H, phường K, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn T1 sinh năm 1956; Ông Trần Quang T2 sinh năm 1944. Địa chỉ: Thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

(Đều vắng, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã K. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc P1 - Chủ tịch UBND xã K.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Duy T3 – Phó chủ tịch UBND xã K (V, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị T4; Ông Trần Quang H, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị T5, sinh năm 1975; Ông Trần Quang H1, sinh năm 1976 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1976; Ông Trần Quang H2, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1975. Đều vắng mặt (bà T6 có đơn xin xét xử vắng mặt);

+ Ông Hoàng T7, sinh năm 1985 và bà Đỗ Thị T8, sinh năm 1987 (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Danh T9 sinh năm 1975 và bà Đỗ Thị H3, sinh năm 1982 (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk)

+ Bà Dương Thị Tuyết N, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ F, Khu phố H, phường K, tỉnh Tây Ninh (Có mặt);

+ Ông Phạm Văn P2, sinh năm 1976 và bà Lê Thanh T10, sinh năm 1975 sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) (Đều vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại các bản khai và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện cho bà P trình bày:*

Ngày 02/02/2001, ông Trần Quang T2 viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 diện tích đất khoảng 4.000 m². Năm 2003, ông T1 viết giấy chuyển nhượng diện tích đất này cho bà P, không công chứng, chứng thực. Bà P đã giao đủ 1.200.000 đồng và nhận đất sử dụng đất có ranh giới ổn định từ 2003 đến nay, không có tranh chấp với ai.

Năm 2019, bà P có làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì được địa chính xã trả lời là đất đã cấp cho ông Trần Quang H2 và ông Trần Quang H1 vào năm 2000. Bà P không biết ông H1 và ông H2 được cấp GCNQSDĐ khi nào.

Năm 2005 bà P trồng cây lâu năm trên đất đồng thời trồng xen kẽ cây sắn (mì). Năm 2017, vợ chồng ông H2 bà T6 thuê lại phần diện tích đất trên của bà P để trồng mì, hai bên có viết Giấy hợp đồng thuê đất trong 03 năm. Đến đầu

năm 2019, ông H2 và bà T6 tiếp tục làm hợp đồng thuê diện tích đất trên của bà P để sử dụng trong 03 năm. Đến tháng 02/2020, bà P đã lấy lại đất ông H2 đang thuê và cho bà Đỗ Thị T8 và ông Hoàng T7 thuê, hiện đang trồng mỳ trên đất.

Tại UBND xã H, ông T2 trình bày năm 2000, các con ông là ông H1, ông H2 tự ý đi kê khai cấp giấy chứng nhận trong khi ông T2 không biết, quá trình bà P mua đất và sử dụng đất thì ông H1, ông H2 đều biết và không có ý kiến gì. Mặt khác, năm 2000 khi UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H1, ông H2 là cấp đại trà theo kê khai, không đo đạc, không xác minh nguồn gốc đất. Đất này của ông T2 khai hoang năm 1986, thời điểm đó các con của ông T2 (ông H2, ông H1) còn rất nhỏ, không thể là người khai hoang đất nhưng UBND huyện lại cấp giấy cho H1, H2 là không đúng theo quy định Điều 2, Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Theo kết quả xác minh của Thanh tra huyện K thì ông H1, ông H2 đã thống nhất giao lại GCNQSDĐ cho nhà nước để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà P. Tại Văn bản số 1978/UBND-VP ngày 14/5/2020 của UBND huyện có nội dung giao UBND xã H, giao chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, phòng T16 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, nhưng đến nay ông H1 và ông H2 không phối hợp thực hiện.

Nên bà P yêu cầu:

1. Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn T1 ký ngày 15/10/2003 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/02/2001 giữa ông Trần Quang T2 với ông Trần Văn T1 đối với diện tích khoảng 4.000m² đất thuộc thửa đất số 283a và 283b, tờ bản đồ số 21 tại thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Yêu cầu Toà án hủy: GCNQSDĐ số P 157017 đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H1; GCNQSDĐ số F 157018 đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H2;

Yêu cầu Toà án hủy Quyết định cấp giấy số 426/QĐ-UBND ngày 18/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện K cho ông Trần Quang H1 và cho ông Trần Quang H2 đối với thửa đất số 283A, thửa số 283B cùng tờ bản đồ số 21, địa chỉ đất tại thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau đó bà P có yêu cầu khởi kiện bổ sung:

- Yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào tháng 12/2004 giữa ông Trần Quang H2 với ông Nguyễn Danh T9 đối với phần diện tích 1.576,8m² thuộc thửa đất số 283C, tờ

bản đồ số 21, địa chỉ đất tại thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

- Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 493238, cấp ngày 13/4/2005 cho hộ ông Nguyễn Danh T9 đối với thửa đất số 283C, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đất tại thôn A, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

** Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc, bị đơn ông Trần Quang T2 khai:*

Năm 1986, vợ chồng ông T2 bà T4 cùng các con là H, H2 và H1 đi kinh tế mới ở xã H và có khai hoang khu đất rừng để làm hoa màu. Trước năm 2000, ông T2 phân chia đất cho các con mỗi người một phần, vợ chồng ông một phần.

Năm 1999, vợ chồng ông có ý định sẽ về B và giao đất lại cho con cái quản lý, sử dụng nên các con ông đã đăng ký kê khai và đã được cấp GCNQSDĐ. Đầu năm 2001, khi bà T4 về quê, ông đã chuyển nhượng cho ông T1 khoảng 4.000m² đất trồng hoa màu, ông T1 trả cho ông 01 con bê trị giá 1.200.000 đồng. Ranh giới hiện nay đúng với ranh giới tại thời điểm ông chuyển nhượng cho ông T1. Ông biết phần đất ông bán nằm trong GCNQSDĐ của ông H1 và ông H2, nhưng ông vẫn bán vì cần tiền để làm ăn riêng, vợ và các con ông biết, nhưng không phản đối và không tranh chấp gì.

Khi ông Trung chuyển N1 lại đất cho bà P, ông không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng giữa các bên là không đúng pháp luật, vì các bên không có GCNQSDĐ mà vẫn mua bán đất là không hợp pháp. Tuy nhiên, nếu Tòa án buộc thực hiện hợp đồng thì ông đồng ý và không có ý kiến gì.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông đồng ý và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để các ông tự thỏa thuận giải quyết hậu quả với nhau. Ông đã được Tòa án giải thích về quyền và lợi ích hợp pháp của mình, được giải thích về quyền yêu cầu công nhận hợp đồng cũng như quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng ông không có yêu cầu gì.

** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai của đương sự, bị đơn ông Trần Văn T1 khai:*

Năm 2001, ông có mua của gia đình ông T2 khoảng 4.000m² đất trồng hoa màu (ông T2 và bà T4 đang canh tác, sử dụng 3.300m² đất, ông H2 đang sử dụng 708m² đất).

Khi mua thì ông T2, bà T4 và ông H2 đồng ý bán, ông T2 đại diện cho gia đình viết tay giấy thỏa thuận mua bán đất lập ngày 02/02/2001. Ông T1 giao cho vợ chồng ông T2 01 con bò tương đương 1.200.000 đồng. Ông T2 nói

GCNQSDĐ làm rồi, nhưng đang để ở Ủy ban nhân dân xã, các bên đo đất, cắm mốc đi rồi tách bìa sau. Trong 02 năm sử dụng đất, ông T1 nghĩ chưa vội làm giấy tờ nên ông không để ý, không thúc giục ông T2 làm GCNQSDĐ.

Ngày 15/10/2003, ông T1 viết giấy bán lại đất cho bà P đúng theo hiện trạng ông mua của gia đình ông T2 với giá 1.200.000 đồng. Ông nói rõ đất sau này ông T2 chuyển bìa đỏ cho bà P chứ ông T1 chưa sang bìa đỏ. Bà P đồng ý nhận đất và canh tác từ đó đến nay, không có tranh chấp với ai.

UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H1 và ông H2 là không đúng về đối tượng sử dụng đất. Bởi vì, nguồn gốc đất ông T1 bán cho ông T1 là của ông T2, ông T2 khai hoang sử dụng từ năm 1986. Việc mua bán đất giữa các bên đều thống nhất, trên tinh thần tự nguyện, ông H1 và ông H2 đều biết, không có ý kiến gì. Do phần đất này ông đã bán cho bà P, yêu cầu của bà P là được cấp GCNQSDĐ. Do đó, ông đề nghị Ủy ban nhân dân xác minh về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1, ông H2 đối với thửa đất số 283a và một phần thửa đất số 283b, tờ bản đồ số 21, tại thôn A, xã H, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên để đảm bảo quyền lợi cho bà P.

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị T8 trình bày:*

Vào khoảng năm 2011, vợ chồng ông Hoàng T7 bà Đỗ Thị T8 thuê thửa đất màu khoảng 4.500m² của bà P để trồng mỳ. Trước khi vợ chồng bà thuê, bà P đã cho ông vợ chồng ông H2, bà T6 thuê khoảng 02 năm để trồng mỳ.

Hiện nay bà P đang khởi kiện tại Tòa án, bà không có ý kiến gì. Trường hợp phải trả đất cho chủ sử dụng thì bà đề nghị chậm nhất đến 01/4/2022 vợ chồng bà sẽ thu hoạch sản (mỳ) để trả đất. Còn về hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng bà với bà P, bà đề nghị tự thỏa thuận với bà P, trường hợp có tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, chứ không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

** Tại biên bản lấy lời khai - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H1 khai:*

Khoảng năm 1996 - 1997, gia đình ông có khai hoang khu đất bao gồm 4.500m² đất hiện bà P đang sử dụng. Lúc đó ông T2 là chủ hộ, nhưng tuổi cũng đã cao, chủ yếu là mẹ và anh em ông khai hoang, canh tác.

Trước năm 2001, bố mẹ ông nói ý định sẽ ở ngoài Bắc, không vào Krông Bông nữa và giao toàn bộ diện tích đất của gia đình cho các anh em ông sử

dụng. Năm 2000, ông đăng ký kê khai toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng và được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên đến năm 2001, ông thấy bố ông (ông T2) dắt 01 con bê về và nói đổi đất cho ông T1, ông hỏi đổi đất nào, ông T2 nói “tao bán chỗ nào kệ tao”. Ông T1 đến nhận đất và sử dụng trồng hoa màu được một thời gian thì bán lại cho bà P. Bà P sử dụng được khoảng 01 - 02 năm thì cho người khác thuê sử dụng.

Từ khi ông T1 nhận đất và bán lại cho bà P, cho đến nay thì gia đình ông chưa khiếu nại và cũng chưa tranh chấp gì với bà P. Ông được biết bà P đang sử dụng khoảng 3.500m² đất thuộc thửa đất số 283a, tờ bản đồ số 21 tại thôn A, xã H. Nay bà P yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà P và yêu cầu hủy quyết định cá biệt thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, kết quả như thế nào thì ông đều chấp nhận.

** Tại biên bản lấy lời khai - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của ông Trần Quang H2 (do ông H2 có bệnh về tâm thần), bà Nguyễn Thị T6 khai:*

Bà và ông H2 chung sống với nhau từ năm 1998, có đăng ký kết hôn. Năm 2000, ông H2 bị tâm thần nhưng đến năm 2005 gia đình mới chạy chữa cho đến bây giờ. Bà đã được Tòa án giải thích quyền yêu cầu tuyên bố chồng bà mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự để bà được đại diện cho chồng bà tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng bà không yêu cầu gì.

Sau khi kết hôn, ông bà ra ở riêng mượn đất của bố mẹ làm và năm 1999 được bố mẹ chồng cho đất. Khi cán bộ về làm thủ tục cấp đất đại trà, ông H2 đã đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng bà sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Tại thời điểm đăng ký, kê khai cấp đất năm 1999 thì ông T2 và bà T4 có mặt ở nhà, biết việc vợ chồng bà và vợ chồng ông Trần Quang H1 đi đăng ký kê khai cấp đất. Bà và các con về Bắc từ tháng 02/2000 - tháng 9/2002, khi trở lại, bà mới biết vào năm 2001, ông T2 tự ý lấy khoảng 700m² đã cho vợ chồng bà bán cho ông T1 để lấy một con bò, sau đó đến năm 2003 ông T1 lại bán cho bà P.

Phần đất ông T2 bán cho ông T1 có đất của vợ chồng ông bà (đứng tên hộ ông Trần Quang H2 trên GCNQSDĐ, cách đây khoảng 3 năm đã sang tên cho bà) và khoảng 3.300m² của ông T2 đang quản lý, sử dụng. Sau đó ông T2 hứa sẽ cho miếng đất khác, để bù phần đất đã bán của vợ chồng bà, nên bà không dám có ý kiến gì, nhưng ông không thực hiện lời hứa.

Vì vậy, việc ông T2 bán khoảng 700m² đất của vợ chồng bà trong khi ông bà không biết, không đồng ý. Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị P phải trả lại khoảng 700m² đất mà bà P đang sử dụng cho vợ chồng bà.

Sau đó Toà án triệu tập nhiều lần nhưng bà Nguyễn Thị T6 không có mặt theo Giấy triệu tập của Toà án và cũng không có đơn yêu cầu độc lập. Ngày 21/10/2025, tại Biên bản không tổng đạt được văn bản tố tụng, bà T6 từ chối nhận văn bản với lý do không muốn liên quan đến vụ án, muốn làm gì thì làm, ông bà không liên quan.

** Tại biên bản lấy lời khai– người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Danh T9 khai:*

Khoảng năm 1995-1996 thì ông H, ông H2 và ông H1 (khi đó chưa lập gia đình) đang sống chung cùng bố mẹ là ông T2 và bà T4. Cả gia đình ông T2 cùng tham gia khai hoang khu đất mà bà P đang sử dụng và các khu đất khác gần đó mà ông H1, H và ông H2 hiện đang sử dụng (có một số diện tích đã chuyển nhượng cho người khác, trong đó có ông T9).

Sau khi khai hoang xong, thì phần diện tích hiện nay bà P đang sử dụng do ông T2 quản lý, sử dụng chứ ông H1, ông H và ông H2 không sử dụng. Có một thời gian khoảng 01 năm, ông T2 còn cho ông Nguyễn Duy C (đã chết) thuê sử dụng, một thời gian sau ông T1 sử dụng, sau đó bà P sử dụng, bà T6 sử dụng và sau đó bà T8 thuê sử dụng cho đến nay.

Đến năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng của bà B1 (không nhớ họ tên, không rõ địa chỉ) phần diện tích 3000m² (bà Biên nhận chuyển nhượng bằng miệng với ông H2, bà T6) và do quen biết nhau nên ông có đưa chứng minh nhân dân cho ông H2 bà T6 để ông bà cắt bìa đỏ cho ông. Khi nhận chuyển nhượng, các ông bà chuyển nhượng trên thực tế chứ không kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B1 là người chỉ ranh, chỉ mốc cho ông và giữa các bên không có một giấy tờ gì. Mọi thủ tục do nhà ông H2, bà T6 tự thực hiện, ông không nhớ có ký giấy tờ gì không.

Theo kết quả đo đạc ngày 06/12/2024 thì ranh thửa đất của ông được đo đạc theo hiện trạng sử dụng, thực tế ông còn thiếu một ít diện tích (chưa xác định được diện tích) phía giáp với đất ông H2, bà T6. Riêng ranh giới giáp ranh với nhà bà P, bà P có trồng cây làm ranh giới trước khi ông nhận chuyển nhượng và không có thay đổi hay tranh chấp gì với ông.

Phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà B1 (trên giấy tờ là nhận chuyển nhượng của ông H2, bà T6) có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông H2, bà T6; Phía Tây giáp đất bà P; Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp đất ông H2, bà T6.

Nay bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào tháng 12/2004 giữa ông và ông Trần Quang H2, bà Nguyễn Thị T6 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông, ông đồng ý để sau đó thương lượng với ông H2, bà T6 để làm lại GCNQSDĐ mới cho đúng hiện trạng mà ông đang sử dụng.

Ông đã được giải thích quyền và nghĩa vụ nhưng ông không yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác để giải quyết.

** Tại bản tự khai, bà Đỗ Thị H3 (vợ ông Nguyễn Danh T9) khai:*

Nguồn gốc thửa đất số 283C thuộc tờ bản đồ số 21. Đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Danh T9, không liên quan đến bà.

Sau khi kết hôn với ông T9 từ năm 2005 và cùng ông T9 canh tác thửa đất số 283C từ thời gian đó đến nay, hình dạng, ranh giới thửa đất không xê dịch, thay đổi. Các hộ gia đình sử dụng đất xung quanh như ông H2, ông H1, ông P2, bà P cũng sử dụng không thay đổi, xê dịch về ranh giới.

Bà theo gia đình vào K đi kinh tế mới từ năm 1986. Khi bà còn nhỏ có chứng kiến gia đình ông Trần Quang T2 khai hoang toàn bộ diện tích đất khu vực bà P đang có tranh chấp. Diện tích đất bà P đang sử dụng là do vợ chồng ông T2, bà T4 khai hoang, sử dụng, bà không thấy ông H2, ông H1 và ông H sử dụng đất bao giờ.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, ông Nguyễn Đức V – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H (cũ) trình bày:*

Vào khoảng năm 1986, gia đình ông T2 (gồm vợ chồng ông T2 bà T4 cùng các con là ông H, ông H1 và ông H2) đi kinh tế mới và có khai hoang một số diện tích đất, trong đó có thửa đất số 283A và thửa đất số 283B thuộc tờ bản đồ số 21. Do các con ông T2 còn nhỏ nên người khai hoang là ông T2 và bà T4.

Theo lời khai của ông T2, vào năm 1999, ông T2 bà T4 không có mặt ở địa phương, nhà nước tổ chức cho kê khai đăng ký thì ông H2 và ông H1 tự đứng ra đăng ký kê khai cấp đất trong đó có thửa đất số 283A, 283B. Sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông T1 bằng giấy viết tay vào năm 2001, đến năm 2003 thì ông Trung chuyển N1 lại cho bà P bằng giấy viết tay. Bà P đã sử dụng đất từ

2003 cho đến năm 2019 thì bà P gửi đơn tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã, bà P quản lý, sử dụng đất không tranh chấp với ai.

Nguyên nhân của sự không trùng khớp về ranh giới và không đúng chủ sử dụng của thửa 283A và thửa đất số 283B là do sai sót trong quá trình đo đạc trước đây, cũng như xác định sai về nguồn gốc, chủ sử dụng đất (đất có nguồn gốc do ông T2 và bà T4 khai hoang nhưng cấp cho ông H2 và ông H1) dẫn đến việc cấp nhầm đất, không đúng chủ sử dụng đất (ông H2 được cấp thửa đất 283B, tờ bản đồ số 21 và ông H1 được cấp thửa đất 283A, tờ bản đồ số 21). Hiện trạng 02 thửa đất trên do bà P đang sử dụng.

Nguyên nhân thửa đất số 283C không khớp với hiện trạng sử dụng của ông Nguyễn Danh T9: Nguồn gốc thửa đất 283C được tách từ thửa đất 283B nhưng không được tiến hành đo đạc mà chỉ xác định diện tích trên trích lục của GCNQSDĐ (chỉ thực hiện Công tác nội nghiệp), không kiểm tra hiện trạng, không ký giáp ranh với các thửa liền kề. Do đó hiện trạng có một phần diện tích thửa đất trên do bà P đang sử dụng.

Về quy trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 283A, thửa đất 283B và thửa đất 283C đã được đo đạc vào năm 1998 và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt là đúng theo qui định. Ủy ban nhân dân xã H đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thanh T10 trình bày:*

Bà và chồng là ông Phạm Văn P2 không có tranh chấp gì với bà P cũng như những người khác. Ông, bà hoàn toàn nhất trí với ranh giới hiện tại gia đình bà đang sử dụng và không có tranh chấp với ai, ranh giới sử dụng từ trước đến nay không thay đổi.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Phạm Văn P2 nhưng ông không lên làm việc và không có ý kiến gì.

** Tại công văn số 59/2024/NHNo.KRBONG ngày 29/05/2024 của Ngân hàng N2 – Chi nhánh K thể hiện:* Hiện tại ông Trần Quang H1, địa chỉ Thôn A xã H huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã trả hết nợ vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N2 từ ngày 16/05/2022 và không vay lại.

** Tại Biên bản hoà giải tranh chấp ngày 27/2/2020 tại Ủy ban nhân dân xã H thể hiện như sau:*

Ông T2 cho rằng: Phần đất mà ông đổi cho ông T1, hiện tại con ông là Trần Quang H1 đã thay ông đăng ký cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì trong thời gian đăng ký cấp giấy ông về quê không có mặt trực tiếp đăng ký, nên con ông đã đăng ký thế. Về nguồn gốc thửa đất nêu trên, do ông trực tiếp khai hoang. Tại thời điểm định cư, các con ông đang sống phụ thuộc vào hộ ông, chưa tách hộ ra ở riêng.

** Tại biên bản xác minh ngày 09/5/2023, ông Đặng Văn T12 (cán bộ địa chính xã H) cung cấp thông tin như sau:*

Phần diện tích đất bà P đang sử dụng và đang có tranh chấp có nguồn gốc ông T2 khai hoang năm 1987. Năm 1999 ông H2 và ông H1 (con ông T2) đăng ký, ngày 18/8/2000 hai ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 426. Tại thời điểm ông H2 và ông H1 đăng ký để cấp GCNQSDĐ, ông T2 về thăm quê.

Việc cấp GCNQSDĐ đất cho hộ ông H2 và H1 là không đúng với thực tế sử dụng đất của hai hộ vì khi đó đáng lẽ cấp cho ông T2. Tuy nhiên, vào thời gian đó ông T2 không có mặt tại địa phương nên ông H2 và ông H1 đi đăng ký. Thửa đất số 283B cấp cho hộ ông Trần Quang H2 và thửa đất số 283A cấp cho hộ ông Trần Quang H1 là chỉ cấp cho hai ông H1 và H2.

Năm 2016 ông H2 chuyển một phần đất cho ông T9. Ông T2 không được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nào tại thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào năm 1999-2000.

** Tại Biên bản Kiểm tra, xác minh theo đơn khiếu nại của công dân ngày 05/05/2020 thể hiện như sau:*

Năm 1986 gia đình ông T2 đi kinh tế mới tại xã H có khai hoang và sử dụng diện tích đất 4.000m², năm 2001 chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T1 với giá 01 con Bê cái vàng. Năm 2003 ông Trung chuyển N1 lại cho bà P với giá 1.200.000 đồng.

Năm 2000, ông H1 và ông H2 tự kê khai để được cấp GCNQSDĐ: tại thửa số 283a tờ bản đồ số 21 diện tích 3.090m² cho ông Trần Quang H1, diện tích này nằm trong diện tích đất: 4.000m²; tại thửa số 283b, tờ bản đồ số: 21 diện tích 2.960m² cho ông Trần Quang H2, diện tích này nằm một phần trong diện tích đất 4.000m², theo Quyết định số 426/QĐ-UBND ngày 18/8/2000 của UBND huyện K.

Theo ông T2: Năm 2000 các ông H1 và ông H2 tự kê khai để được cấp GCNQSDĐ, ông không được biết. Diện tích đất 4.000m² bà P quản lý và sử

dụng ổn định từ trước đến nay, có ranh giới rõ ràng với đất của ông H2 và ông H1 sử dụng kế bên.

Ý kiến trình bày của các bên:

- Hộ ông T2 thống nhất yêu cầu các con (ông H2, ông H1) giao lại phần diện tích đất mà ông đã bán cho ông T1 và ông T1 đã bán lại cho bà P diện tích khoảng 4.000m² để bà P làm các thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ

- Ông H1 và bà T6 (vợ ông H2) đồng ý với ý kiến của ông T2, sẽ làm đơn giao lại đất mà ông T13 đã bán, để bà P làm các thủ tục để được cấp GCNQSDĐ.

** Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/07/2022, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2024 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 02 năm 2025 cùng các kết quả đo đạc thể hiện:*

1/Thửa đất số 283A thuộc tờ bản đồ số 21 tại thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có tứ cận: Phía Đông: giáp thửa 283C, tờ bản đồ số 21 (ông Trần Quang H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Danh T9), diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận là 3.090m². Hiện trạng sử dụng:

- 322,3 m² (ký hiệu 7): thực tế hộ ông Trần Quang H đang sử dụng từ trước đến nay, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần Quang H1; Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn P2; Phía Nam giáp đất bà P đang tranh chấp; Phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H. Trên đất trồng cà phê khoảng 3-4 năm, hiện đã cho thu hoạch; 03 (Ba cây) điều trên 10 năm.

- 174,6 m² (ký hiệu 8): thực tế hộ ông Trần Quang H1 đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay, có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T6, ông H2; Phía Tây giáp đất ông Trần Quang H; Phía Nam giáp phần đất tranh chấp do bà P đang quản lý; Phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H1. Trên đất trồng cà phê khoảng 3 - 4 năm, hiện đã cho thu hoạch.

- 2.380 m² (ký hiệu 2): thực tế bà Nguyễn Thị P đang quản lý, sử dụng và cho bà Nguyễn Thị T14 thuê trồng sắn (mỳ);

- Phần đường mở rộng (nằm trong Giấy chứng nhận nhưng hiện đang là đường đất): 73,3m².

Như vậy, hình thể và diện tích thửa đất không khớp với thực tế sử dụng đất, nhiều người đang quản lý, sử dụng thửa 283A.

2/ Thửa đất số 283B thuộc tờ bản đồ số 21 tại thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích được cấp ban đầu là 2960m², đã chuyển nhượng 2520m²

(một phần thửa 283C hiện nay) cho ông Nguyễn Danh T9, diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận là 440m². Hiện trạng sử dụng như sau:

- 101,1 m² (ký hiệu 9): thực tế hộ ông Trần Quang H1 đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay;

- 321,6 m² (ký hiệu 10): thực tế hộ ông Trần Quang H2 đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T6, ông H2; Phía Tây: giáp phần đất bà P đang tranh chấp (bà T14 thuê trồng mỳ) và đất ông Trần Quang H1; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Danh T9 và phần đất có tranh chấp; Phía Bắc giáp đất bà T6, ông H2.

- 36,6 m² (ký hiệu 3): bà P cho bà Nguyễn Thị T14 thuê trồng mỳ, hiện đang có tranh chấp. Có tứ cận: Phía Đông: giáp phần đất tranh chấp bà P đang sử dụng và giáp một phần đất của bà T6, ông H2; Phía Tây giáp đất ông Phạm Văn P2; Phía Nam giáp đường giao thông nội đồng; Phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H2 và đất ông Trần Quang H1. Trên đất bà Đỗ Thị T8 thuê trồng cây sắn mì từ tháng 3/2025 và có 09 (chín) cây Điều trồng năm 2005.

Hình thể và diện tích thửa đất không khớp với thực tế sử dụng đất, gồm nhiều người đang cùng sử dụng đất 283B.

3/ Thửa đất số 283C, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đất tại thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc được ông Nguyễn Danh T9 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Trần Quang H2 với tổng diện tích 3.099m² tách từ thửa 283B (diện tích 2.520m², gọi là thửa 283C) và tách từ thửa 284 (diện tích 2520m², gọi là thửa 284A), sau đó hợp nhất thành thửa 283C mới. Hộ ông Nguyễn Danh T9 đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số AB 493238 ngày 13/4/2005, diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3099m². Hiện trạng sử dụng như sau:

- 321,2 m² (ký hiệu 11): thực tế hộ ông Trần Quang H2 đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay;

- 1.115,7 m² (ký hiệu 5) thực tế hộ ông Nguyễn Danh T9 quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay;

- 1.576,8 m² (ký hiệu 4) thực tế bà Nguyễn Thị P đang quản lý, sử dụng, thuộc phần đất bà Nguyễn Thị P đang có tranh chấp. Trong đó có 716,4 m² bà Nguyễn Thị T6 không có tranh chấp và 860,4 m² bà Nguyễn Thị T6 tranh chấp cho rằng đó là đất của ông H2, bà T6 (giữa 02 phần đất không có ranh giới phân chia. Toàn bộ diện tích hiện bà Nguyễn Thị P cho bà Nguyễn Thị T14 thuê trồng mỳ.

Hình thể và diện tích thửa đất không khớp với thực tế sử dụng đất, gồm nhiều người đang cùng sử dụng đất.

4/ Thửa đất số 284, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đất tại thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 157018 ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H2. Diện tích được cấp ban đầu là 7.950m², đã chuyển nhượng 579m² (nay là một phần thửa 283C) cho ông Nguyễn Danh T9, diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận là 7.371 m². Hiện trạng sử dụng như sau (có sơ đồ kèm theo):

- 5.681,9 m² (ký hiệu 12): thực tế hộ ông Trần Quang H2 đang quản lý, sử dụng;

- 1.689,1 m² (ký hiệu 6): thực tế ông Nguyễn Danh T9 đang quản lý, sử dụng, hiện không có tranh chấp.

Hình thể và diện tích thửa đất không khớp với thực tế sử dụng đất, hiện ông Trần Quang H2 và ông Nguyễn Danh T9 đang sử dụng đất.

5/ Phần diện tích đất bà Nguyễn Thị P thực tế đang sử dụng có một phần diện tích đất 26,8m² thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21 của ông Phạm Văn P2 (ký hiệu 1), một phần thửa 283A (ký hiệu 2), một phần thửa 283B (ký hiệu 3) và một phần thửa 283C (ký hiệu 4) hiện nay, tổng diện tích: 4.020,2 m². Có tứ cận như sau: Phía Đông một phần giáp đất ông Trần Quang H2 và một phần đất ông Nguyễn Danh T9 (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo, cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm); Phía Tây: giáp đất ông Phạm Văn P2 (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm); Phía Nam: giáp đường đất; Phía Bắc: một phần giáp đất ông Trần Quang H, một phần giáp đất ông Trần Quang H1 và một phần giáp đất ông Trần Quang H2 (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo và cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm).

Toàn bộ diện tích đất đang trồng cây sắn (mỳ) từ tháng 3 năm 2025, và 9 cây điều trồng khoảng từ năm 2005.

6/ Phần diện tích đất ông Nguyễn Danh T9 đang quản lý, sử dụng có một phần của thửa 283C hiện nay (ký hiệu 5) và một phần thửa 284 hiện nay (có ký hiệu 6), gồm: (5) + (6). Tổng diện tích: 3.025,9 m². Tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Trần Quang H2 (Ranh giới là cây lồng mức (tự mọc); Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị P (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo, cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm); Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp đất ông Trần Quang H2 (không có ranh giới rõ ràng). Tài sản trên đất: Trên đất hiện nay là đất trống.

**Quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị T4 (vợ ông T2), vợ chồng ông Trần Quang H và bà Phạm Thị T5, bà Phạm Thị L (vợ ông Trần Quang H1) đến Toà án để làm việc, nhưng những người này không đến Toà án để làm việc, không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại phiên toà: Đại diện nguyên đơn là ông Huỳnh Tấn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị Tuyết N trình bày các nội dung như đã trình bày trong các biên bản làm việc tại Toà án.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:***

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; Xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; Việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX) Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của BLTTDS; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn không chấp hành đúng theo quy định của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P:

+ Công nhận hiệu lực pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2001 giữa ông Trần Quang T2 với ông Trần Văn T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2003 giữa ông Trần Văn T1 với bà Nguyễn Thị P.

+ T15 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 12/2004 giữa ông Trần Quang H2, bà Nguyễn Thị T6 với ông Nguyễn Danh T9 đối với phần diện tích 1.576,8m² thuộc một phần thửa 283B và một phần thửa 283C chồng lấn với phần đất của bà Nguyễn Thị P đang sử dụng.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số P157017 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H1 đối với diện tích 3.090m² thuộc thửa 283A, tờ bản đồ số 21; Số F157018 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H2 đối với diện tích 2960 m² thuộc thửa 283B, tờ bản đồ số 21.

+ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 493238 được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/4/2005 cho hộ ông Nguyễn Danh T9 đối với 3.099 m² thuộc thửa đất số 283C

tại thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk và chỉnh lý thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21 tại thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Phạm Văn P2 theo đúng hiện trạng sử dụng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra, tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1.] Về tố tụng và quan hệ pháp luật cần giải quyết.

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn mà UBND huyện K đã cấp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. HĐXX, xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Đắk Lắk.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt; Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà lần thứ nhất, nên HĐXX ra quyết hoãn phiên toà. Phiên toà lần thứ 2, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Căn cứ lời khai của các đương sự, xác minh của UBND xã H, biên bản hòa giải năm 2020, cùng các tài liệu khác trong hồ sơ: Năm 1986, vợ chồng ông Trần Quang T2 bà Nguyễn Thị T4 đi kinh tế mới, trực tiếp khai hoang một số diện tích đất tại thôn A, xã H (nay là thôn C). Tại thời điểm này, các con của vợ chồng ông T2 bà T4 (Trần Quang H2, Trần Quang H1, Trần Quang H) đều còn nhỏ, không có công sức đáng kể trong việc khai hoang hay quản lý, sử dụng đất. Sau này các con của vợ chồng ông T2 bà T4 trưởng thành, ông T2 chia đất cho các con canh tác, nhưng chưa có mốc giới, ranh giới cụ thể. Đến năm 1999 -

2000, chính quyền địa phương có chủ trương cấp GCNQSDĐ, thực chất là hợp thức hoá đồng loạt cho nhân dân đang thực tế sử dụng đất. Thời gian này, vợ chồng ông T2 bà T4 vắng mặt tại địa phương, do sơ suất của cấp có thẩm quyền, nên ông H2 và ông H1 kê khai cả phần đất diện tích đất mà vợ chồng ông T2 bà T4 đang sử dụng, để được Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSDĐ số P157017 ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H1 diện tích 3.090m² thửa số 283A tờ bản đồ số 21 và GCNQSDĐ số F157018 ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H2 diện tích 2520m² tại thửa số 283B tờ bản đồ số 21 là không đúng chủ thể. Mặt khác, bà Nguyễn Thị T6 là đại diện cho ông H2 thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp có một phần do ông T2, bà T4 quản lý, sử dụng còn một phần diện tích đã tặng cho vợ chồng bà, nhưng sau đó ông T2 lấy lại để chuyển nhượng cho ông T1.

Như vậy, có cơ sở khẳng định, nguồn gốc đất tranh chấp là đất do ông Trần Quang T2 và bà Nguyễn Thị T4 khai hoang từ năm 1986.

[2.2] Về các giao dịch chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất:

Giấy viết tay lập ngày 02/02/2001, ông T2 chuyển nhượng 4.000m² đất cho ông T1, giá trị bằng 01 con bê với giá 1.200.000 đồng. Giao dịch đã được thực hiện, ông T1 nhận đất có ranh giới và sử dụng ổn định. Diện tích đất ông T2 chuyển nhượng cho ông T1 chưa có GCNQSDĐ, nhưng diện tích đất này là do vợ chồng ông T2 sử dụng thực tế. Việc chuyển nhượng này là công khai, ngay thẳng, vợ con ông T2 biết việc ông T2 tự chuyển nhượng và đã giao đất cho ông T1 sử dụng, nhưng không phản đối. Điều 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giao dịch này không trái pháp luật về nội dung, chỉ vi phạm về hình thức (chưa công chứng, chứng thực).

Giấy viết tay lập ngày 15/10/2003, ông Trung chuyển N1 lại diện tích đất trên cho bà P với giá 1.200.000 đồng. Từ năm 2003 đến nay, bà P quản lý, canh tác liên tục, công khai, ổn định, trồng điều (cây lâu năm), trồng sắn, được nhân dân địa phương và chính quyền xác nhận, không ai tranh chấp. Vợ con của ông T2 đều biết, nhưng đều không có ý kiến hay tranh chấp gì với bà P, có thời gian ông H2 và bà T6 thuê lại đất của bà P để canh tác. Như vậy, vợ con ông T2 đã mặc nhiên, thừa nhận việc ông T2 đã chuyển nhượng đất của gia đình cho ông T1, ông Trung chuyển N1 lại cho bà P, bà P đã sử dụng đất từ năm 2003 là ngay tình, ổn định và lâu dài.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức, nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án có thể công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*” Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 và 2003 tuy chưa đúng hình thức, nhưng thể hiện ý chí tự nguyện, đã thực hiện xong, phù hợp thực tế sử dụng đất. Xét thấy các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất và thanh toán tiền, nên cần công nhận hiệu lực pháp lý thực tế của hai hợp đồng nêu trên, đảm bảo quyền lợi cho bà P. Diện tích đất bà P thực tế đang quản lý, sử dụng là 4.020,2m², có vị trí:

- Phía Đông một phần giáp đất ông Trần Quang H2 và một phần đất ông Nguyễn Danh T9 (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo, cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm);

- Phía Tây: giáp đất ông Phạm Văn P2 (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm);

- Phía Nam: giáp đường đất;

- Phía Bắc: một phần giáp đất ông Trần Quang H, một phần giáp đất ông Trần Quang H1 và một phần giáp đất ông Trần Quang H2 (Ranh giới toàn bộ là hàng cây keo và cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm).

Diện tích đất bà P sử dụng có ranh giới ổn định, trong đó 2.380m² thuộc thửa đất số 283A (đứng tên ông Trần Quang H1); 36,6m² thuộc thửa đất số 283B (đứng tên ông Trần Quang H2, hiện sang tên cho ông Nguyễn Danh T9); 1.576,8 m² thuộc thửa đất số 283C (đứng tên ông Trần Quang H2, hiện sang tên cho ông Nguyễn Danh T9) và 26,8m² thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21 (đứng tên ông Phạm Văn P2). Do đó, cần công nhận cho bà P được quyền sử dụng diện tích đất này. Bà P đang cho vợ chồng bà T14 thuê trồng mỳ, hai bên không có tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Việc UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P157017 (cho hộ ông Trần Quang H1) và số F157018 (cho hộ ông Trần Quang H2) cùng ngày 18/8/2000 là không đúng đối tượng, không đúng chủ sử dụng đất thực tế. Quá trình cấp đất chưa kiểm tra, đo đạc thực địa dẫn đến sai lệch về hình thể, diện tích của các thửa đất. Do đó, HĐXX cần huỷ hai Giấy chứng nhận trên để cấp lại đúng thực tế sử dụng; Kiến nghị UBND xã K điều chỉnh về ranh giới thửa đất 282 của hộ ông Phạm Văn P2 đang sử dụng theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

[4] Về yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 – bà T6 và ông Nguyễn Danh T9.

Xét thấy, phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 493238 cấp ngày 13/4/2005 cho ông Nguyễn Danh T9 có chồng lần 1.576,8m² với phần đất bà P nhận chuyển nhượng từ ông T1. Do đó, ông H2, bà T6 không có quyền chuyển nhượng phần đất này cho ông T9, ông T9 đồng ý tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào tháng 12/2004 giữa ông và ông H2, bà T6 và đồng ý hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông để sau đó thương lượng với ông H2, bà T6 để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho đúng hiện trạng mà ông đang sử dụng.

Do đó cần tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà T6 và ông T9 đối với 1.576,8m², đồng thời kiến nghị UBND xã K thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 493238 được UBND huyện K cấp ngày 13/4/2005 cho hộ ông Nguyễn Danh T9 đối với 3.099 m² thuộc thửa đất số 283C.

[6] Chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị P được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và chi phí tố tụng. Tuy nhiên, nguyên đơn Nguyễn Thị P tự nguyện chịu toàn bộ án phí là 900.000 đồng cũng như toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.925.000 đồng, nên HĐXX cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 73, Điều 75 Luật đất đai 1993; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

1. Công nhận hiệu lực pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2001 giữa ông Trần Quang T2 với ông Trần Văn T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2003 giữa ông Trần Văn T1 với bà Nguyễn Thị P.

Bà Nguyễn Thị P có quyền sử dụng 4.020,2m² đất trong một phần các thửa số 283A, 283B, 283C và 282 thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (có sơ đồ kèm theo), có vị trí:

- Phía Đông một phần giáp đất ông Trần Quang H2 và một phần đất ông Nguyễn Danh T9 (Ranh giới là hàng cây keo, cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm);

- Phía Tây: giáp đất ông Phạm Văn P2 (Ranh giới là hàng cây keo do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm);

-Phía Nam: giáp đường đất;

-Phía Bắc: một phần giáp đất ông Trần Quang H, một phần giáp đất ông Trần Quang H1 và một phần giáp đất ông Trần Quang H2 (Ranh giới là hàng cây keo và cây vông do bà Nguyễn Thị P trồng trên 20 năm).

Bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, hiện trạng đang sử dụng.

2. T15 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 12/2004 giữa ông Trần Quang H2, bà Nguyễn Thị T6 với ông Nguyễn Danh T9 đối với phần diện tích 1.576,8m² thuộc một phần thửa 283B và một phần thửa 283C (ký hiệu (3), (4)) chồng lấn với phần đất của bà Nguyễn Thị P đang sử dụng (có sơ đồ kèm theo).

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số P157017 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H1 đối với diện tích 3.090m² thuộc thửa 283A, tờ bản đồ số 21; Số F157018 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/8/2000 cho hộ ông Trần Quang H2 đối với diện tích 2960 m² thuộc thửa 283B, tờ bản đồ số 21. Các thửa đất tọa lạc tại thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ Thôn A xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

3. Các vấn đề khác:

Kiến nghị UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk: Thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 493238 được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/4/2005 cho hộ ông Nguyễn Danh T9 đối với 3.099 m² thuộc thửa đất số 283C tại thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ Thôn A xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk);

Kiến nghị UBND xã K, tỉnh Đắk Lắk: chỉnh lý thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21 tại thôn C, xã K, tỉnh Đắk Lắk (cũ Thôn A xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) cấp cho hộ ông Phạm Văn P2 theo đúng hiện trạng sử dụng.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu 16.925.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 16.925.000 đồng mà bà P đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu 900.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm, nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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 thoả 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.

6. Thông báo quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 6 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- UBND xã Krông Bông;
- VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk – CN khu vực Krông Bông;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Tâm

