TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỘC NINH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **05/**2018/DS-ST
Ngày: 23-3-2018
Về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Quyết định cấp Giấy CNQSDĐ, Giấy CNQSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Lê Văn Trung**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Trần Xuân Đạm**

Bà Nguyễn Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: **Ông Hoàng Văn Quyết –** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: **Bà Phạm Thị Mai** – Kiểm sát viên

Trong các ngày 22, 23 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2016/TLST–DS ngày 23/3/2016 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐXX-DS ngày 08/02/2018, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** **Anh Nguyễn Chí C**, sinh năm: 1998 (có mặt)

Địa chỉ: KP.Ninh Thái, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị D**, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: KP.Ninh Thịnh, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2015)

**** Bị đơn:*** **Ông Nguyễn Đức P**, sinh năm 1969 (vắng mặt, có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N.H theo giấy ủy quyền ngày 30/5/2016).

Bà Nguyễn Thị N.H, sinh năm: 1972 (có mặt)

Địa chỉ: KP Ninh Thái, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

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

Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: **Ông Hoàng Nhật T** – Chủ tịch UBND huyện.

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Lê Th** – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lộc Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2017, vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: KP.Ninh Thuận, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm 1960 (có mặt)

(có vợ là bà Trần Thị Th, sinh năm 1965, vắng mặt)

Địa chỉ: KP.Ninh Thành, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Ông **Nguyễn Viết D**, sinh năm 1968 (có mặt)

Bà **Trần Thị T.H**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: KP.Ninh Phước, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Văn Phòng Công chứng Vi Văn T

Đại diện theo pháp luật Ông **Vi Văn T** – Trưởng Văn phòng công chứng. (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị T.T**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, TT.Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

(văn bản ủy quyền cho anh Nguyễn Chí C theo giấy ủy quyền ngày 21/3/2016)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 05/01/2016, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Nguyễn Chí C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D thống nhất trình bày*:**

Bà Nguyễn Thị D có mối quan hệ với các đương sự khác như sau: Bà D là chị ruột của bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Hữu P và là bác ruột của anh Nguyễn Chí C.

Ông Nguyễn Chí Th và bà Phạm Thị T chung sống từ năm 1992 nhưng không đăng ký kết hôn vì bà T không có giấy tờ tùy thân. Anh Nguyễn Chí C sinh năm 1998 là con chung của ông Nguyễn Chí Th và bà T.

Từ năm 1997 ông Nguyễn Chí Th và bà T sống chung tại thửa đất có diện tích 2.988m^2, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 544 do UBND tỉnh Sông Bé cấp ngày 01/9/1989 đứng tên ông Nguyễn Chí Th. Đất trước đây thuộc xã Lộc Thắng, huyện Lộc Ninh nay là khu phố Ninh Thành, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Năm 2000, ông Nguyễn Chí Th nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu P thửa đất có diện tích khoảng 1.098m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 170 do UBND tỉnh Sông Bé cấp ngày 01/9/1989 đứng tên bà H. Đến năm 2000

đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2994 do UBND tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/10/2000 đứng tên bà H với diện tích 3.097m^2. Toàn bộ diện tích đất 3.097m^2 này bà H đã chuyển nhượng cho ông P vào năm 1999. Sau đó, ông P sang nhượng một phần cho ông Nguyễn Chí Th nhưng chưa được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí Th là đất trống, sau đó ông Nguyễn Chí Th có trồng cây ăn trái trên đất.

Năm 2000, ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng thửa đất đã được cấp sổ trắng số 544 của ông Nguyễn Chí Th và thửa đất ông Nguyễn Chí Th nhận chuyển nhượng từ ông P cho vợ chồng ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H. Khi chuyển nhượng trên đất có các tài sản sau: 01 ngôi nhà bằng gỗ diện tích khoảng 60m^2, 19 cây măng cụt, 03 cây mít, 02 cây bơ và một số cây ăn trái khác như tiêu, chôm chôm, sầu riêng...

Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập giấy tờ, giá chuyển nhượng là 15 cây vàng 24K, thỏa thuận đầu năm 2000 ông Nguyễn Đức P, bà N.H phải trả cho ông Nguyễn Chí Th 04 cây, cùng trong năm 2000 phải trả thêm 06 cây nữa tổng là 10 cây vàng 24K, còn lại 05 cây vàng 24K sẽ trả vào năm 2003.

Năm 2000, ông Nguyễn Đức P, bà N.H đã trả được cho ông Nguyễn Chí Th tổng cộng 8.5 cây vàng 24K và quản lý đất từ năm 2000. Năm 2001 thì ông Nguyễn Chí Th chết. Đến năm 2003 bà Phạm Thị T (là vợ của ông Nguyễn Chí Th nhưng không đăng ký kết hôn, mẹ của Nguyễn Chí C) nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Đức P bà Hà trả nợ nhưng ông Nguyễn Đức P, bà N.H không trả số vàng còn lại. Hiện nay, ông Nguyễn Đức P, bà N.H vẫn còn nợ tiền chuyển nhượng đất là 6.5 cây vàng 24K.

Năm 2003, ông Nguyễn Đức P, bà N.H tự ý kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí Th và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106, do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 31/12/2003 đứng tên ông Nguyễn Đức P, bà N.H với diện tích 4.702,6m^2. Quá trình ông Nguyễn Đức P, bà N.H kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị T và người thân trong gia đình ông Nguyễn Chí Th không biết. Cùng năm 2003, sau khi ông Nguyễn Đức P, bà N.H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01106 trên thì gia đình ông Nguyễn Chí Th mới phát hiện. Bà Phạm Thị T đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Đến năm 2008, UBND huyện Lộc Ninh ra quyết định thu hồi giấy CNQSDĐ số 01106 trên. Sau đó, cùng năm 2008 tại buổi họp gia đình gồm có ông Nguyễn Văn H, bà D, ông P, bà T đã thống nhất chia toàn bộ 02 thửa đất trên làm 02 phần, ½ giao cho anh C và ½ giao cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H. Phần

của anh C thì do ông P quản lý thay, vì anh C sống chung với ông P. Quá trình quản lý, sử dụng ông P có tháo dỡ ngôi nhà gỗ cũ và làm nhà gỗ mới. Ngoài ra không tạo dựng thêm tài sản gì trên đất. Phần đất này hiện nay ông P vẫn là người quản lý, sử dụng. Phần đất của ông Nguyễn Đức P, bà N.H thì ông Nguyễn Đức P, bà N.H không sử dụng nên vẫn bỏ trống. Trong thời gian từ năm 2000 đến năm 2007 ông Nguyễn Đức P, bà N.H không tạo dựng tài sản gì trên đất.

Tháng 3/2009 sau khi phát hiện tại UBND TT.Lộc Ninh có niêm yết danh sách người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có ông Nguyễn Đức P, bà N.H. Diện tích đất được cấp sổ là 02 thửa đất đang tranh chấp trên nên bà D đã thay mặt gia đình làm đơn tố giác đến UBND TT.Lộc Ninh. UBND TT.Lộc Ninh đã tiến hành hòa giải nhưng không Nguyễn Chí Th và có hướng dẫn làm thủ tục khởi kiện ra TAND huyện Lộc Ninh. Ông Nguyễn Văn H, bà D, ông Nguyễn Đức P và bà H có đơn khởi kiện nhưng đã bị Tòa án trả đơn vì không bổ sung đơn khởi kiện theo yêu cầu của Tòa án. Sau đó UBND huyện Lộc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 với diện tích 4.892,9m^2 cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H.

Năm 2010 bà Phạm Thị T ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu P làm đơn khiếu nại đến UBND huyện Lộc Ninh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật. Ngày 17/8/2010 UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định 2201 về việc trả lời đơn khiếu nại. Nội dung là bác đơn của ông P và cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 trên cấp đúng pháp luật. Ông P tiếp tục ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D khiếu nại quyết định 2201 trên đến UBND tỉnh Bình Phước. Ngày 24/11/2010 UBND tỉnh Bình Phước ban hành quyết định 2711 giải quyết khiếu nại, nội dung là bác đơn của bà D. Không đồng ý, bà D tiếp tục khiếu nại đến Thanh tra Chính phủ và được hướng dẫn khởi kiện đến TAND tỉnh Bình Phước nhưng khi đó bà Nguyễn Thị D bị bệnh nên không thực hiện việc khởi kiện.

Tháng 5/2011 UBND huyện Lộc Ninh ra quyết định cưỡng chế số 1943 về việc cưỡng chế thi hành đối với ông Nguyễn Hữu P để giao thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 trên cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H, việc cưỡng chế thi hành ngày 17/8/2011.

Ngày 13/7/2015, ông Nguyễn Đức P và bà Hà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H, UBND huyện Lộc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 với diện tích 4.892,9m^2 cho ông D, bà T.H.

Nay, do ông Nguyễn Đức P, bà N.H chưa trả đủ vàng, không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H nên anh Nguyễn Chí C yêu cầu Tòa

án hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H đối với 02 thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh với tổng diện tích 4.892,9m^2, anh C đồng ý trả lại 8.5 cây vàng 24K mà ông Nguyễn Chí Th đã nhận của ông Nguyễn Đức P, bà N.H từ năm 2000. Đồng thời, anh Nguyễn Chí C yêu cầu Tòa án Hủy bỏ Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của UBND huyện Lộc Ninh về công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N.H và chồng bà Hà là ông Nguyễn Đức P.

Ngoài ra, anh Nguyễn Chí C yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P với ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H đối với mảnh đất có diện tích là 4.892,9 m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 tại Kp Ninh Thành, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 do UBND huyện Lộc Ninh cấp cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H đối với mảnh đất có diện tích là 4.892,9 m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 nói trên.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị N.H trình bày:***

Năm 2000 vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà N.H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí Th thửa đất có diện tích 2.988m^2 đã được cấp sổ trắng số 544 do UBND tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/9/1989 đứng tên ông Nguyễn Chí Th và một phần đất liền kề đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật; giá chuyển nhượng là 10 cây vàng 24K ông Nguyễn Đức P, bà N.H đã trả đủ.

Việc trả tiền, vàng có ghi vào sổ tay, ông Nguyễn Chí Th có ký nhận, trả các lần như sau: Ngày 27/8/2000 trả 03 cây 07 chỉ vàng 24K, ngày 14/9/2000 trả 03 chỉ vàng 24K, ngày 12/10/2000 trả 01 cây vàng 24K, ngày 08/4/2001 trả 01 cây 05 chỉ vàng 24K, ngày 04/6/2001 trả 02 cây vàng 24K, ngày 13/9/2001 trả 2.000.000 đồng; khi trả tiền giữa bà N.H và ông Nguyễn Chí Th đã thống nhất tính bằng 05 chỉ vàng 24K. Tổng cộng bà N.H đã trả là 09 cây vàng. Còn lại 01 cây, giữa hai bên đã thỏa thuận ông Nguyễn Đức P, bà N.H sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức P, bà N.H, nhưng chi phí là do ông Nguyễn Chí Th chịu nên thống nhất 01 cây vàng 24K còn lại để làm chi phí làm sổ. Nếu dư thì mới trả lại cho ông Nguyễn Chí Th, còn thiếu thì ông Nguyễn Chí Th phải bù thêm. Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn Chí Th bị bệnh nên bà N.H đã đưa cho bà D 05 chỉ vàng 24K để đưa ông Nguyễn Chí Th đi chữa bệnh, 05 chỉ này tính bằng 2.000.000 đồng. Khi ông Nguyễn Chí Th mất bà N.H đã bỏ ra 3.315.000 đồng để lo chi phí đám tang cho ông Nguyễn Chí Th. Số tiền

này ông Nguyễn Văn H, bà D nói bà N.H cứ bỏ ra rồi sau đám tang sẽ trả lại cho bà N.H. Tổng số tiền bà N.H chi phí là 5.315.000 đồng nhưng sau đám tang ông Nguyễn Chí Th bà D mới trả cho bà N.H 2.000.000 đồng còn nợ lại 3.315.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hiện ông Nguyễn Đức P, bà N.H cũng đã làm xong, chi phí hết bao nhiêu không nhớ, nhưng 01 cây vàng còn lại tính bằng với số tiền bà N.H chi cho đám tang ông Nguyễn Chí Th và chi phí sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, UBND huyện Lộc Ninh cấp cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106 ngày 31/12/2003 với diện tích 4.702,6m^2. Năm 2008 UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vì thủ tục cấp sổ chưa đầy đủ.

Năm 2009, sau khi ông Nguyễn Đức P, bà N.H bổ sung đủ thủ tục theo quy định thì được UBND huyện Lộc Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 với diện tích 4.892,9m^2. Diện tích tăng thêm so với tổng diện tích nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Chí Th và bà H là do đo sai số giữa đo độc lập và đo chính quy. Toàn bộ diện tích đất trên ông Nguyễn Đức P, bà N.H quản lý, sử dụng từ năm 2000 đến năm 2008. Quá trình sử dụng không tạo lập thêm tài sản gì trên đất. Từ năm 2008 đến nay thì ông Nguyễn Hữu P đã tự ý chiếm dụng và không cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H sử dụng đất.

Toàn bộ diện tích đất trên ông Nguyễn Đức P, bà N.H quản lý, sử dụng từ năm 2000 đến năm 2008. Quá trình sử dụng không tạo lập thêm tài sản gì trên đất. Từ năm 2008 đến nay thì ông Nguyễn Hữu P đã tự ý chiếm dụng và không cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H sử dụng đất. Năm 2015, bà N.H, ông Nguyễn Đức P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Nay anh Nguyễn Chí C yêu cầu ông Nguyễn Đức P bà N.H tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và vợ chồng bà Nguyễn Thị N.H, Nguyễn Đức P, yêu cầu bà N.H, ông Nguyễn Đức P trả lại diện tích đất 4.892,9m^2 vì chưa trả đủ vàng và sẽ trả lại 8,5 cây vàng 24K thì ông Nguyễn Đức P, bà N.H không đồng ý vì giá trị chuyển nhượng chỉ có 10 cây vàng 24K và bà N.H, ông Nguyễn Đức P đã trả đủ như đã trình bày ở trên.

Đối với các yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H với vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H, yêu cầu hủy các Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H và vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H của nguyên đơn anh Nguyễn Chí C như đã trình bày ở trên thì bà Nguyễn Thị N.H không đồng ý.

Đại diện cho ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H giữ nguyên lời trình bày ở trên.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

1. Ông Lê Th - Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh trình bày:

Ngày 23/6/2009, Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 với diện tích 4.892,9m^2 cho ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H, đất tọa lạc tại KP Ninh Thái, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước gồm có 02 thửa số 69, 70 có nguồn gốc như sau:

Thửa số 69 với diện tích 3.794 m^2 có nguồn gốc là do ông Nguyễn Đức P, bà N.H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí Th vào năm 2000. Khi nhận chuyển nhượng thì đất của ông Nguyễn Chí Th đã được cấp sổ trắng số 544 ngày 01/9/1989 với diện tích 2.988m^2, diện tích tăng lên 3.794m^2 là do đo đạc chính quy lại.

Thửa số 70 có diện tích 1.098,9m^2 do ông Nguyễn Đức P, bà N.H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc H vào năm 2000. Diện tích chuyển nhượng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2994 cấp ngày 16/10/2000 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Vì ông Nguyễn Chí Th đột tử năm 2000 nên hồ sơ chuyển nhượng giữa các bên không được xác lập đúng quy định. Nhưng thực tế việc chuyển nhượng đã xong, có giấy nhận vàng tiền được các bên xác nhận. Vì vậy, năm 2003 khi ông Nguyễn Đức P, bà N.H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106 ngày 31/12/2003 đứng tên ông Nguyễn Đức P, bà N.H. Diện tích được cấp là 4.702,6m^2 gồm 02 thửa là thửa nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí Th và thửa nhận chuyển nhượng của bà H.

Không đồng ý việc cấp đất trên nên bà Nguyễn Thị D đã làm đơn tố cáo. Ngày 26/7/2007, Chánh thanh tra tỉnh có kết luận số 36 nội dung thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106 ngày 31/12/2003 vì giữa bà T (vợ ông Nguyễn Chí Th) và ông Nguyễn Đức P, bà N.H chưa ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 28/5/2008, UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 1833 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngày 17/12/2008, UBND huyện Lộc Ninh ban hành thông báo số 93, nội dung hướng dẫn ông Nguyễn Đức P, bà N.H làm lại hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Năm 2009, ông Nguyễn Đức P, bà N.H bổ sung đầy đủ hồ sơ nên đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 với diện tích 4.892,9m^2.

Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai 2003; Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ

Về tình trạng đất: Đất trên không có tranh chấp, ông Nguyễn Đức P, bà N.H đã sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay. Việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà N.H đã xong được bà T và ông Nguyễn Văn H xác nhận việc mua bán đất là có thật.

Thời gian niêm yết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Trong thời gian niêm yết, UBND TT.Lộc Ninh có nhận được đơn khiếu nại của gia đình bà Nguyễn Thị D. UBND TT.Lộc Ninh đã tiến hành hòa giải nhưng không Nguyễn Chí Th, và đã hướng dẫn cho gia đình bà D khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh. Sau đó bà D cũng đã khởi kiện ra Tòa, nhưng vì không cung cấp được chứng cứ nên ngày 24/11/2009 TAND huyện Lộc Ninh có thông báo trả lại đơn khởi kiện của gia đình bà D.

Đến ngày 09/7/2009 khi UBND huyện Lộc Ninh trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H thì Phòng Tài nguyên môi trường không nhận được văn bản nào của cơ quan có liên quan về việc ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H.

Về cơ sở pháp lý: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 49 và khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai 2003; khoản 1 Điều 35 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Cụ thể: có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa trắng) của ông Nguyễn Chí Th; Đơn xác nhận của ông Nguyễn Văn H (cha ruột ông Nguyễn Chí Th) và bà Phạm Thị T (vợ ông Nguyễn Chí Th) về việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Chí Th và bà N.H, ông Nguyễn Đức P được chính quyền địa phương xác nhận; có biên bản xét duyệt của Hội đồng tư vấn giao đất của thị trấn Lộc Ninh; danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND TT.Lộc Ninh.

Đến ngày 13/7/2015, ông Nguyễn Viết D bà Trần Thị T.H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên của ông Nguyễn Đức P và bà Hà, đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phương Nam nay là Văn phòng công chứng Vi Văn T công chứng vào ngày 13/7/2015, ông D và bà T.H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND

huyện Lộc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01962 ngày 10/8/2015 cho ông D và bà T.H.

Từ những cơ sở nêu trên thì việc UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà T.H đúng theo quy định của pháp luật.

2. Ông Nguyễn Hữu P trình bày:

Ông Nguyễn Hữu P là anh ruột của bà Nguyễn Thị N.H, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Chí Th; là em ruột của bà Nguyễn Thị D và là bác ruột của anh Nguyễn Chí C.

Về nội dung vụ việc: ông P hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của bà Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Chí C; ông P khẳng định ông Nguyễn Chí Th đã sang nhượng thửa tổng diện tích 4.892,9m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P với giá 15 cây vàng 24K; đã trả được 8,5 cây vàng, còn nợ 6,5 cây vàng chưa trả. Năm 2001, ông Nguyễn Chí Th chết, bà Phạm Thị T là mẹ của anh Nguyễn Chí C do khó khăn phải đi làm ăn xa đã giao anh Nguyễn Chí C cho ông P nuôi dưỡng từ năm 2001 đến nay; năm 2010 do chuyển đổi cây trồng để tạo nguồn thu nhập góp phần nuôi dưỡng anh Nguyễn Chí C thì ông Nguyễn Hữu P đã cưa bỏ một số tài sản trên đất tranh chấp và bị bắt giam nhưng sự việc này đã được đình chỉ giải quyết nên ông Nguyễn Hữu P không có yêu cầu gì liên quan đến tranh chấp giữa anh Nguyễn Chí C và bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P.

Đối với thửa đất số 69 diện tích 3.794m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì trước đây thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 544 do UBND tỉnh Sông Bé cấp ngày 01/9/1989 đứng tên ông Nguyễn Chí Th với diện tích 2.988m^2.

Đối với thửa đất số 70 với diện tích 1.098,9m^2 trước đây thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 170 (sổ trắng) cấp ngày 01/9/1989 đứng tên bà H. Năm 1999, bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này lại cho ông P với giá 07 chỉ vàng 24K. Cùng năm, ông P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Chí Th ½ thửa đất trên tiếp giáp với đất ông Nguyễn Chí Th, diện tích, giá chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu không nhớ. Việc chuyển nhượng giữa ông P và ông Nguyễn Chí Th chỉ bằng miệng, giá chuyển nhượng là 3.5 chỉ vàng 24K, ông Nguyễn Chí Th đã trả đủ và nhận đất ngay khi thỏa thuận chuyển nhượng.

Cả 02 thửa đất trên ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H với giá 15 cây vàng 24K thỏa thuận đến năm 2003 phải trả hết, nhưng hiện ông Nguyễn Đức P, bà N.H vẫn còn nợ lại 6.5 cây vàng 24K chưa trả. Vào năm 2008 tại buổi họp gia đình gồm có ông Nguyễn Văn H, ông P, bà D, bà

H đã thống nhất chia toàn bộ 02 thửa đất tranh chấp trên làm 02 phần. Một phần giao cho anh C, nhưng do anh C còn nhỏ và sống chung với ông P nên ông P thay cháu quản lý đất. Khi ông P nhận đất thì trên đất có sẵn cây ăn trái và 01 ngôi nhà nhưng đã bị hư, sập, sau đó ông P đã tháo dỡ và dựng một ngôi nhà gỗ mới. Tuy nhiên đến tháng 8/2012 thì đã bị cưỡng chế tháo dỡ nhà để giao đất cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H. ½ diện tích đất còn lại giao cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H nhưng ông Nguyễn Đức P, bà N.H bỏ trống không sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Mặt khác, từ năm 2001 đến nay, để bảo vệ quyền lợi của anh Nguyễn Chí C thì bà Nguyễn Thị D (bác ruột), bà Phạm Thị T (mẹ ruột), ông P (Bác ruột, người nuôi dưỡng anh C từ năm 2001 đến nay) đã nhiều lần khiếu nại, tố cáo, khởi kiện nhiều nơi, nhiều lần nhưng không có kết quả. Ngược lại, bản thân ông P còn bị khởi tố, bắt giam 02 tháng vì đứng ra bảo vệ quyền lợi anh C nên mâu thuẫn giữa ông P và gia đình bà N.H, ông Nguyễn Đức P xảy ra rất trầm trọng, vì vậy ông P đã không đồng ý với ranh giới đất theo đo đạc chính quy được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn tranh chấp với bà N.H, ông Nguyễn Đức P về ranh giới thửa đất. Sau khi Tòa án giải quyết lại vụ án, ông P nhờ địa chính đi kiểm tra thực địa và xác định phần đất ông P sử dụng được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông P là đúng, từ đó ông P đã không tranh chấp với bà N.H, ông Nguyễn Đức P đối với phần đất giáp ranh. Ông P xác định phần đất tranh chấp thể hiện trong sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2013 thuộc thửa đất số 69, 70 chứ không thuộc phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho ông P. Do đó ông P không còn tranh chấp gì với bà N.H, ông Nguyễn Đức P và các đương sự trong vụ việc Tòa án đang giải quyết nên ông Nguyễn Hữu P không có yêu cầu gì.

Bà Trần Thị Th là vợ ông Nguyễn Hữu P không có ý kiến, yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án; có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

**** Bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Ngọc H là em gái của ông Nguyễn Hữu P, Nguyễn Chí Th, bà Nguyễn Thị D, con gái ông Nguyễn Văn H, chị gái của bà Nguyễn Thị N.H.

Trước năm 2000, bà Nguyễn Thị Ngọc H được ông Nguyễn Văn H cho 01 thửa đất có diện tích khoảng 3.000 m^2, tiếp giáp suối và các phần đất ông Nguyễn Hữu P, ông Nguyễn Chí Th đang sử dụng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H (không nhớ số sổ, thời gian cấp sổ và diện tích đất). Khoảng năm 2000, bà H chuyển nhượng chung cho ông Nguyễn Hữu P và ông Nguyễn Chí Th toàn bộ thửa đất trên với giá 07 chỉ vàng 24K.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà N.H thì bà H không chứng kiến, nhưng bà H được biết ông Nguyễn Chí Th có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H 02 thửa đất là thửa có sổ trắng của ông Nguyễn Chí Th và ½ thửa đất trên của bà H, giá chuyển nhượng là và việc giao nhận tiền giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà N.H thì bà H không chứng kiến nên không biết chính xác giá đất đã chuyển nhượng và việc giao nhận tiền.

Sau khi ông Nguyễn Chí Th chết, năm 2003 ông P yêu cầu bà H ký hợp đồng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và vợ chồng bà Hà nên bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H diện tích đất khoảng 1.700m^2 thuộc thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Mục đích ký hợp đồng là để ông Nguyễn Đức P, bà N.H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ bà H không có nhận tiền chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức P, bà N.H. Sau khi ông Nguyễn Đức P, bà N.H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất được cấp có tăng hay giảm so với diện tích được bà H chuyển nhượng trong hợp đồng hay không thì bà không biết.

Đối với tranh chấp giữa anh Nguyễn Chí C và ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H thì bà Nguyễn Thị Ngọc H không có ý kiến, yêu cầu gì. Do bận công việc nên bà Nguyễn Thị Ngọc H có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

4. Ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H trình bày:

Ngày 13/7/2015, ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H đối với thửa đất có diện tích 4.892,9m^2, tọa lạc tại Kp.Ninh Thành, TT.Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 400.000.000 đồng. Các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ đối với nhau và đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015. Tuy nhiên, hiện nay ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H vẫn chưa được sử dụng đất do gia đình bà Nguyễn Thị D ngăn cản.

Nay bà Nguyễn Thị D đại diện cho anh Nguyễn Chí C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P với vợ chồng ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H, đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 mà UBND huyện Lộc Ninh cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H, thì ông D, bà T.H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Nguyễn Ngọc Hà, ông Nguyễn Đức P với vợ chồng ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị

T.H đã được công chứng, chứng thực; các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ đối với nhau và UBND huyện Lộc Ninh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H; Mặt khác, khi ký kết hợp đồng thì phần đất bà Nguyễn Ngọc Hà, ông Nguyễn Đức P chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H không có tranh chấp; có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Từ các căn cứ trên, ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc Hà, ông Nguyễn Đức P với vợ chồng ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Lộc Ninh cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H.

5. Chị Nguyễn Thị T.T trình bày: Chị Nguyễn Thị T.T là con của ông Nguyễn Chí Th và bà Phan Thị Thu H, nhưng ông Nguyễn Chí Th và bà H đã ly hôn sau đó thì chị T.T đã theo bà H về sống tại huyện Chơn Thành cho đến nay nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà N.H chị T.T không biết gì. Trong vụ án này, chị T.T đã ủy quyền cho anh Nguyễn Chí C thay mặt chị T.T toàn quyền quyết định mọi vấn đề của vụ án, chị T.T không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án trên.

5. Ông Vi Văn T – Trưởng Văn phòng Công chứng Vi Văn T trình bày: Ngày 13/7/2015, ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H, sau khi xem xét các giấy tờ do các bên cung cấp đều hợp pháp, đất tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp thì ông Tiến là đại diện của Văn phòng công chứng Phương Nam (nay là Văn phòng công chứng Vi Văn T) đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên, nay anh C khởi kiện ông Tiến không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đại diện VKND huyện Lộc Ninh xác định những người tiến hành tố tụng, đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Về nội dung: Đại diện VKND huyện Lộc Ninh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 134, 640, 641, 642, 643, 705, 707, 708, 738, Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu một phần cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí C cụ thể: Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th với với bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P tương đương với

nghĩa vụ ông Nguyễn Đức P, bà N.H đã thực hiện là 8,5 cây vàng/15 cây vàng 24K; Hủy Quyết định số 2478 ngày 23/6/2009 của UBND huyện Lộc Ninh về công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P với ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 15/8/2015 của UBND huyện Lộc Ninh cấp cho ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do vụ án được thụ lý trước ngày 01/7/2016 nên căn cứ vào khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] ***Về Quyền khởi kiện***: Ông Nguyễn Chí Th sinh năm 1963, chết năm 2001 có 03 người thừa kế là ông Nguyễn Văn H (chết năm 2015), chị Nguyễn Thị T.T, anh Nguyễn Chí C. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P chưa thực hiện xong, có tranh chấp nên những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại. Ông Nguyễn Văn H đã chết năm 2015, trước đó ông H không có yêu cầu gì đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th và ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H. Chị Nguyễn Thị Trang có đơn từ chối thực hiện các quyền và nghĩa vụ do ông Nguyễn Chí Th chết để lại, đồng thời ủy quyền cho anh Nguyễn Chí C được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người hưởng di sản thừa kế nên anh Nguyễn Chí C có quyền khởi kiện vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Chí Th và bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Chí C:

1. Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Chí C đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Chí Th (chết năm 2001) với bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P đối với 02 thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có tổng diện tích 4.892,9 m^2 tọa lạc tại Kp Ninh Thành, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Quá trình xác minh thu thập chứng cứ, các đương sự đã thống nhất được phần đất có diện tích 3.794 m^2 thuộc thửa số 69 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có nguồn gốc do ông Nguyễn Chí Th khai phá. Năm 2000, ông Nguyễn Chí Th đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P toàn bộ diện tích thuộc thửa số 69 nói trên; mặt khác, thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có hiện trạng, diện tích, kích thước các cạnh không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Đối với thửa số 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Hữu P, anh Nguyễn Chí C trình bày có nguồn gốc do ông Nguyễn Chí Th nhận sang nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc H, sau đó sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P cùng lúc với việc sang nhượng thửa đất số 69 nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P với bà Nguyễn Thị Ngọc H nhằm hợp thức hóa tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong khi đó, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P cho rằng thửa đất số 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh là do bà N.H, ông Nguyễn Đức P trực tiếp nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc H từ năm 2000. Khi đo đạc chính quy năm 2003 thì đo luôn cả thửa đất chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí Th và bà H. Đến năm 2003 giữa ông Nguyễn Đức P, bà N.H và bà H mới làm hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/12/2003 UBND huyện Lộc Ninh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106 với diện tích đất là 4.706,2m^2 cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H.

Xét lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.H liên quan đến thửa đất số 70 nói trên là không phù hợp. Bởi lẽ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106 trên được cấp ngày 31/12/2003 nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N.H, ông Nguyễn Đức P và bà H lại được ký ngày 13/9/2004, mặt khác bà Nguyễn Thị Ngọc H phủ nhận lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.H, cho rằng thửa đất số 70 nói trên bà H đã trực tiếp sang nhượng cho ông P từ năm 2000, sau đó, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất với bà N.H, ông Nguyễn Đức P nhằm hợp thức hóa hồ sơ, tạo điều kiện cho bà N.H, ông Nguyễn Đức P được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.H cho rằng thửa đất số 70 là do bà N.H, ông Nguyễn Đức P trực tiếp nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc H từ năm 2000 là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị D cho rằng thửa số 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có nguồn gốc ông P nhận chuyển nhượng của bà H khoảng 3.000m^2, sau đó sang nhượng lại cho ông Nguyễn Chí Th khoảng ½ thửa

đất nói trên (nay là thửa số 70). Sau này, ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P bà Hà thì ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng luôn phần đất của ông Nguyễn Chí Th và phần đất ông Nguyễn Chí Th mua lại từ bà H. Hơn nữa, bà H cũng khai rằng thửa đất trên bà H giao cho ông P từ năm 2000, có nhận 07 chỉ vàng, tương đương 4.000.000 đồng của ông P. Do ông Nguyễn Chí Th chết nên ông P nói bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Đức P, bà N.H để cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, đối với việc bà D, anh C cho rằng thửa đất diện tích 1.089,9m^2 này do ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H và sau khi ông Nguyễn Chí Th chết thì mới làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông P, bà Hà là có cơ sở. Cần xác định việc chuyển nhượng thửa đất diện tích 1.089,9m^2 này là do ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H cùng với việc sang nhượng thửa đất số 69 nói trên là phù hợp.

Về giá trị hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy rằng, khi xác lập hợp đồng bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P và ông Nguyễn Chí Th không lập thành văn bản; mối quan hệ giữa các đương sự (bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P, ông Nguyễn Hữu P, ông Nguyễn Chí Th, bà Nguyễn Thị D, bà Phạm Thị T…) là thành viên ruột thịt trong gia đình, chưa phát sinh mâu thuẫn. Sau khi ông Nguyễn Chí Th chết giữa bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Hữu P, bà Phạm Thị T (đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Chí C) và ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P mới xảy ra mâu thuẫn liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xảy ra tranh chấp, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Hữu P, bà Phạm Thị T liên tục khiếu nại việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức P bà Hà vì ông Nguyễn Đức P bà Hà chưa trả số tiền còn nợ lại phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 6,5 cây vàng 24K. Trong khi đó, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P không thừa nhận giá trị hợp đồng là 15 cây vàng 24K như lời trình bày của bà D, ông P, bà T mà chỉ thừa nhận giá trị hợp đồng hai bên thỏa thuận là 10 cây vàng 24K.

Do ngoài lời trình bày của mình, cả bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Hữu P, bà Phạm Thị T, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P, anh Nguyễn Chí C không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn H – là người biết sự việc, cha đẻ của ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị N.H, là ông nội của anh Nguyễn Chí C - để làm căn cứ xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P với ông Nguyễn Chí Th. Từ năm 2001 (thời điểm ông Nguyễn Chí Th chết) đến

năm 2015 (thời điểm ông Nguyễn Văn H chết), ông Nguyễn Văn H tùy từng thời điểm khai nhận giá trị hợp đồng là 15 cây vàng 24K và 10 cây vàng 24K.

Xét lời khai của ông Nguyễn Văn H cho rằng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15 cây vàng 24K thể hiện tại biên bản hòa giải do UBND Thị trấn Lộc Ninh lập ngày 11/3/2009; Biên bản họp gia đình đề ngày 20/10/2008. Tại buổi làm việc ngày 11/3/2009, trước sự chứng kiến của các thành viên ban hòa giải của thị trấn Lộc Ninh cùng tất cả các con ruột của mình cũng là các bên tranh chấp trong vụ việc, ông Nguyễn Văn H xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Chí Th và bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P là 15 cây vàng 24K. Xét lời trình bày này của ông Nguyễn Văn H thể hiện sự khách quan, vô tư, trách nhiệm của người làm cha, làm ông trong việc giải quyết bất đồng, tranh chấp của các con ruột, đồng thời nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của cháu nội của ông Nguyễn Văn H là anh Nguyễn Chí C; phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Hữu P, bà Phạm Thị T nên cần chấp nhận.

Xét lời khai của ông Nguyễn Văn H thể hiện tại biên bản làm việc với UBND Thị trấn Lộc Ninh ngày 02/07/2004 ông H xác nhận giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Chí Th và bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P là 10 cây vàng 24K. Lời thừa nhận này mặc dù phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.H song không thể hiện sự khách quan, vô tư nên không có cơ sở để chấp nhận. Mặt khác, các đương sự thừa nhận bà N.H, ông Nguyễn Đức P thỏa thuận với ông Nguyễn Chí Th thời hạn trả tiền từ năm 2000 đến 2003. Tuy nhiên, năm 2001 ông Nguyễn Chí Th chết nên việc bà Hà cho rằng đã trả hết số tiền chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Chí Th là không phù hợp

Từ nhận định trên, có căn cứ kết luận ông Nguyễn Chí Th chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P 02 thửa đất số 69, 70 nói trên với giá 15 cây vàng 24K, đã trả được 8,5 cây vàng 24K, còn nợ lại 6,5 cây vàng 24K đến nay chưa thanh toán.

Như vậy, mặc dù từ năm 2001 đến nay, đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Chí C (người thừa kế di sản của ông Nguyễn Chí Th) nhiều lần yêu cầu bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P thanh toán số vàng còn nợ lại nhưng bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P vẫn không thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn nghĩa vụ trả tiền của người nhận chuyển nhượng quyền sử đất theo quy định của pháp luật dẫn đến tranh chấp kéo dài.

Hội đồng xét xử thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa xác lập giữa ông Nguyễn Chí Th với ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H là có thật, do ông Nguyễn Chí Th chết vào năm 2001 nên các bên chưa thực

hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của hợp đồng là ngoài ý muốn của các bên. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không tiến hành lập hợp đồng bằng văn bản có công chứng chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 691, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Lẽ ra cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí Th với ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H là vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H đã thực hiện được một phần nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Đồng thời, khi ông Nguyễn Chí Th chết thì bà Hà và ông Nguyễn Đức P đã trực tiếp quản lý tài sản từ năm 2000, phù hợp với ý chí của ông Nguyễn Chí Th khi còn sống nên cần tôn trọng và ghi nhận. Xét cần công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tương ứng với phần nghĩa vụ ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H đã thực hiện tương ứng với 56,7% diện tích thửa đất 4.892,9 m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh (số liệu sau khi đo đạc chính quy) và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại tương ứng 43,33%, buộc bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H giao trả phần đất tương ứng 43,33%, cho những người thừa kế của ông Nguyễn Chí Th.

Diện tích đất quy đổi tương ứng với giá trị chuyển nhượng 8,5 cây vàng là 2.774,7 m^2 trị giá 283.5000000 đồng; diện tích đất quy đổi tương ứng với giá trị chuyển nhượng 6,5 cây vàng là 2.118.2 m^2 trị giá 216.500.000 đồng (được thể hiện theo sơ đồ kèm theo bản án này).

Những người thừa kế của ông Nguyễn Chí Th hiện nay có anh Nguyễn Chí C và chị Nguyễn Thị T.T. Tuy nhiên, chị T.T có văn bản từ chối nhận di sản và thực hiện quyền và nghĩa vụ về tài sản do ông Nguyễn Chí Th chết để lại nên cần giao cho anh Nguyễn Chí C được quyền thừa kế và sử dụng phần đất ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H trả lại là phù hợp.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C đề nghị hủy Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của UBND huyện Lộc Ninh về công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 23/6/2009 cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P.

Xét thấy, ngày 31/12/2003 Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01106 công nhận 02 thửa đất số 69, 70 nói trên cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H với diện tích được cấp lần này là 4.702,6m^2. Do

gia đình bà D có đơn tố cáo nên ngày 28/5/2008 UBND huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 1833 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 17/12/2008, UBND huyện Lộc Ninh ban hành Thông báo số 93, nội dung hướng dẫn ông Nguyễn Đức P, bà N.H làm lại hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định 84/2004/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Năm 2009 trong thời hạn 15 ngày niêm yết tại Ủy ban nhân dân thị trấn Lộc Ninh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H thì gia đình bà D có làm đơn tố giác gửi Ủy ban nhân dân thị trấn Lộc Ninh, nội dung không đồng ý việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H. Tại buổi hòa giải ngày 11/3/2009 giữa các bên không thỏa thuận được nên buổi hòa giải không Nguyễn Chí Th. UBND TT.Lộc Ninh có hướng dẫn gia đình bà D chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết.

Sau đó, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị D và bà Phạm Thị T có làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo sự ủy quyền của bà T, yêu cầu chia đôi phần đất ông Nguyễn Chí Th đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức P, bà N.H. Do không cung cấp được chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án nên ngày 24/4/2009 Tòa án đã ra thông báo số 07/TB-TA về việc trả lại đơn khởi kiện cho những người nói trên. Sau đó, ông P, bà D tiếp tục khiếu nại thông báo đến Chánh án Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh. Ngày 07/5/2009 Chánh án Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 01 về việc giải quyết khiếu nại của đương sự, nội dung là giữ nguyên thông báo trả lại đơn khởi kiện của Tòa án. Từ năm 2003 cho đến khi ông Nguyễn Đức P bà Hà được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 thì đại diện phía gia đình nhà anh C liên tục có đơn khiếu nại, đơn khởi kiện và các vấn đề tranh chấp trong vụ việc chưa được giải quyết triệt để.

Đồng thời, qua xem xét thẩm định tại chổ và xác minh tại địa phương, thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh tọa lạc tại Kp Ninh Thành, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 thể hiện đất có vị trí tọa lạc tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là có sai sót.

Như vậy, UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 ngày 23/6/2009 cho ông Nguyễn Đức P và bà Hà khi đất đang có tranh chấp, nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai sót như trên là vi phạm quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Mặt khác, như đã nhận định ở trên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông

Nguyễn Chí Th với ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H bị hủy một phần nên xét cần hủy Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của UBND huyện Lộc Ninh về công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 23/6/2009 cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P là phù hợp.

3. Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Chí C đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H với ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H:

Như đã nhận định ở trên, từ năm 2003 đến nay, thửa đất số 69, 70 có diện tích sau khi đo đạc chính quy là 4.892,9 m^2 xảy ra tranh chấp liên tục, chưa được giải quyết triệt để. Mặc dù tại thời điểm ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H xác lập hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H vụ việc tranh chấp đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đình chỉ giải quyết theo nội dung Bản án số 33/2015/DSPT ngày 21/5/2015 song về bản chất vụ việc chưa được giải quyết, những người thừa kế của ông Nguyễn Chí Th vẫn được quyền khởi kiện lại; thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh thực tế vẫn đang xảy ra tranh chấp. Ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H và vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H đều biết rõ thửa đất số 69, 70 đang có tranh chấp những vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, cần tuyên hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/7/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H với vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H đối với thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có diện tích sau khi đo đạc chính quy là 4.892,9 m^2 là vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm xác lập hợp đồng theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do hợp đồng nói trên bị vô hiệu, lẽ ra cần buộc ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H và ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết các nội dung liên quan đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu như giá trị chênh lệch của hợp đồng khi ký kết với giá tại thời điểm hiện tại, yêu cầu bồi thường thiệt hại, ... song do quá trình xác minh thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H không yêu cầu giải quyết về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H với vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H đối với thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh. Ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H và ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C liên

quan đến hợp đồng này nên không đưa ra yêu cầu của mình liên quan đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; ông Dũng bà Hà đều thể hiện ý chí của mình là đề nghị được tự thỏa thuận giải quyết với ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện sau nên Hội đồng xét xử tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (như giá trị chênh lệch của hợp đồng khi ký kết với giá tại thời điểm hiện tại, yêu cầu bồi thường thiệt hại, …) phát sinh giữa ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H với vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H để giải quyết bằng một vụ kiện khác khi một trong các bên có đơn yêu cầu.

4. Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Chí C đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 cấp cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H:

Xét thấy, như đã nhận định ở trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H và ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H ngày 13/7/2015 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2005, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên đương sự tại thời điểm xác lập nên Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh căn cứ vào hợp đồng này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H là chưa đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, UBND huyện Lộc Ninh khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng, bà Phước nhưng chưa xem xét đến yếu tố vụ án tranh chấp đất chưa được giải quyết xong, vị trí đất tranh chấp thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 do UBND huyện Lộc Ninh cấp cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H ghi thửa đất được cấp tọa lạc tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là chưa phù hợp với thực tế.

Vì vậy, xét cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 do UBND huyện Lộc Ninh cấp cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H đối với thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có diện tích sau khi đo đạc chính quy là 4.892,9 m^2 tọa lạc tại Kp Ninh Thành, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là phù hợp.

Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tranh chấp các đương sự thống nhất không yêu cầu xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị T.T, bà Phạm Thị T, Văn phòng công chứng Vi Văn T, bà Trần Thị Th, ông Nguyễn Hữu P không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đại diện UBND huyện Lộc Ninh, bà Nguyễn Thị Ngọc H, chị Nguyễn Thị T.T, bà Phạm Thị T, Văn phòng công chứng Vi Văn T, bà Trần Thị Th có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên đây.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.850.000 đồng, anh Nguyễn Chí C tự nguyện chịu chi phí nên cần ghi nhận, được khấu trừ vào số tiền đã tạm ứng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBNTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí xác định nghĩa vụ chịu án phí như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Chí C phải chịu án phí là 216.500.000 đồng x 5% = 10.825.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P phải liên đới chịu số tiền án phí là 283.5000.000 đồng x 5% = 14.175.000 đồng.

UBND huyện Lộc Ninh và các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 49, 50 Luật đất đai 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.
- Áp dụng các Điều 34, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015
- Áp dụng các Điều 134, 640, 678, 705, 707, 709, 710, 712, 738 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 122,127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C.

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2000 giữa ông Nguyễn Chí Th (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P đối với thửa đất có diện tích 4.892,9 m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh (số liệu sau khi đo đạc chính quy) tương ứng với phần nghĩa vụ ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H đã thực hiện là 56,7% là 2.774,7 m^2. Giao cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.774,7 m^2 ở bên phải thửa đất số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh tiếp giáp với các thửa đất số 26, 37 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh và sở hữu toàn bộ tài sản là cây ăn trái gắn liền với phần đất được giao. Kích thước, vị trí thửa đất giao cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P được thể hiện theo sơ đồ kèm theo Bản án này (ký hiệu S1).

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2000 giữa ông Nguyễn Chí Th (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị N.H, ông

Nguyễn Đức P đối với thửa đất có diện tích 4.892,9 m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh (số liệu sau khi đo đạc chính quy) tương ứng với phần nghĩa vụ ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N.H chưa thực hiện là 43,3% là 2.118,2 m^2. Giao cho anh Nguyễn Chí C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.118,2 m^2 ở bên trái thửa đất số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh (tiếp giáp thửa đất số 24 tờ bản đồ số 29 của ông Nguyễn Hữu P) và sở hữu toàn bộ tài sản là cây ăn trái gắn liền với phần đất được giao. Kích thước, vị trí thửa đất giao cho anh Nguyễn Chí C được thể hiện theo sơ đồ kèm theo Bản án này (ký hiệu S2).

- Hủy Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 23/6/2009 của UBND huyện Lộc Ninh về công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02727 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 23/6/2009 cho bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P đối với phần đất diện tích 4.892,9 m^2 thuộc thửa số 69, 70 tờ Bản đồ số 29 TT Lộc Ninh.

- Tuyên Hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/7/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H với vợ chồng ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H đối với thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có diện tích sau khi đo đạc chính quy là 4.892,9 m^2 là vô hiệu toàn bộ kể từ thời điểm xác lập hợp đồng.

Tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nói trên để giải quyết bằng một vụ án khác khi ông Nguyễn Đức P, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Viết D, bà Trần Thị T.H có đơn yêu cầu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01962 ngày 10/8/2015 do UBND huyện Lộc Ninh cấp cho ông Nguyễn Viết D và bà Trần Thị T.H đối với thửa đất số 69, 70 tờ bản đồ số 29 TT Lộc Ninh có diện tích sau khi đo đạc chính quy là 4.892,9 m^2 tọa lạc tại Kp Ninh Thành, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Anh Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Chí C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 10.825.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 013904 quyển số 00279 ngày 22/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P phải liên đới chịu số tiền án phídân sự có giá ngạch là 14.175.000 đồng.

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

Anh Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị N.H, ông Nguyễn Đức P, ông Nguyễn Hữu P, ông Nguyễn Viết D, chị Nguyễn Thị T.T có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. UBND huyện Lộc Ninh, Văn phòng công chứng Vi Văn T, bà Trần Thị T.H, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Th có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bình Phước*;
- *VKSND huyện Lộc Ninh;*
- *THADS huyện Lộc Ninh;*
- *Các đương sự.*
- *Lưu;*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung