TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2026/DS-ST
Ngày: 11 - 5 - 2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:	Ông Nguyễn Thành Tâm
Các Hội thẩm nhân dân:	Bà Phùng Thị Hoài Phương
	Ông Nguyễn Quảng Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 389/2025/QĐXXST-DS ngày 25-11-2025; Quyết định hoãn phiên toà số 261/2025/QĐ-ST ngày 16-12-2025; Thông báo mở phiên toà số 05/TB-ST ngày 25-3-2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Võ Thị L, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ dân phố P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Phước H - Công ty L3; địa chỉ: số C L, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1969; bà Đào Thu N, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ dân phố C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Ông Trần Đức T1, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thạch T2, sinh năm 1980; địa chỉ: số K C5 N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 22-02-2024.

+ Ông Nguyễn Trung H1; địa chỉ: tổ dân phố Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Văn phòng C1; địa chỉ: số F H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Văn T3; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: tổ dân phố Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Lương Trần Hoàng P1, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ dân phố S, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Lê Thị Tú L1, sinh năm 2002; địa chỉ: tổ dân phố S, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Trần Thị T4, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ dân phố S, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà L, bà T4, Luật sư H, ông T, bà N, bà T2 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn bà Võ Thị L trình bày:

Bà Võ Thị L có diện tích đất 939m^2, thửa 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thôn Đ, thị trấn Đ, huyện L. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung H1 năm 2014. Giáp đất của bà là đất của ông T, bà N. Phần ranh giới giữa hai bên được phân định bằng hàng rào kẽm gai trụ bê tông và cây vông. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi mua bán giữa bà và ông H1 chỉ viết giấy tay, bà đã trả tiền cho ông H1 và nhận đất sử dụng. Hiện trạng đất khi mua là đất trống, sau khi nhận đất bà sử dụng trồng hoa màu đến tháng 5-2017 đào hố trồng cà phê và xây dựng nhà, chuồng trại, việc sử dụng đất ổn định không

tranh chấp, sau đó bà đã chuyển nhượng lại cho bà T4 và bà T4 đã xây nhà ở từ đó cho đến nay.

Đầu tháng 8-2018, bà đến Ban địa chính thị trấn Đinh Văn làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên. Thời điểm này, cán bộ địa chính kiểm tra phát hiện thửa đất bà mua đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N vào ngày 29-9-2016. Ngày 05-7-2018, bà N ông T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, bà P, hợp đồng do Văn phòng C1 công chứng cùng ngày và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật sang tên ngày 16-7-2018.

Sau khi phát hiện sự việc, ngày 17-8-2018 bà gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ đề nghị giải quyết. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ thực tế và lập hồ sơ hòa giải. Bà yêu cầu bà N, ông T có trách nhiệm gửi đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà N, ông T đã chuyển nhượng phần diện tích đất của mình nên không đồng ý.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N với ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, được Văn phòng C1 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2018.

- Hủy phần cập nhật sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 16-7-2018 tại mục IV trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 800889 do UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800889 của UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016 cho ông T, bà N đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L.

- Công nhận diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L cho bà Trần Thị T4 được trọn quyền quản lý sử dụng. Do bà đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị T4 và giao đất cho bà T4 làm nhà sử dụng từ đó cho đến nay.

Bị đơn ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N trình bày:

Ông, bà có mảnh đất vườn cà phê tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện L. Nguồn gốc đất do ông, bà nhận chuyển nhượng của ông H1, bà H2. Đất có tứ cận:

phía trước giáp đường đất; phía sau giáp đất bà con dân tộc; một bên giáp đất ông C, bà L2; một bên giáp đất bà L. Ranh giới giáp đất bà con đồng bào và đất nhà ông C, bà L2 là hàng cây cà ri. Phần giáp đất bà L là hàng rào trụ cột bê tông, giăng dây kẽm gai, dưới chân có xếp hàng đá. Các bên sử dụng ổn định theo ranh giới này, không tranh chấp. Năm 2016, ông bà đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì được cán bộ địa chính cho biết mảnh đất ông bà đang sử dụng gồm: thửa 726 diện tích 3.130m^2, thửa 774 diện tích 3.080m^2, 773 diện tích 939m^2, thửa 715 diện tích 2.671m^2, tờ bản đồ 14 thị trấn Đ, huyện L. Ông bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo hướng dẫn, không đo đạc lại và không biết giữa bản đồ với hiện trạng có giống nhau hay không.

Tháng 7-2018, ông bà chuyển nhượng mảnh đất này cho ông Nguyễn Đức T5, bà Nguyễn Thị P. Trước khi nhận chuyển nhượng ông T5, bà P đã xem kỹ mảnh đất theo khuôn viên hàng rào và hàng cà ri. Sau đó hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng và ông bà giao đất cho ông T5 bà P theo ranh giới hiện trạng đang sử dụng. Đến khoảng tháng 10-2018, bà L đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất về có nói với ông bà là đất của bà L đang sử dụng nhưng UBND huyện L lại cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Diện tích đất cấp nhầm 939m^2 thuộc thửa đất 773, tờ bản đồ 14 thị trấn Đ, huyện L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 800889 do UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016.

Nay bà L khởi kiện ông bà đồng ý vì thực tế phần diện tích đất trên do bà L đang sử dụng (trước đây là ông T6), không phải của ông bà. Việc UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà là do sự nhầm lẫn ngay từ ban đầu, ông bà không biết, phần ông bà nhận chuyển nhượng trước đây đã làm thủ tục sang tên cho ông T5, bà P việc chuyển nhượng thanh toán đã hoàn tất và đã giao đất và toàn bộ hồ sơ cho ông T5, bà P kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng Ngô Văn T3 trình bày: công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N và ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2085, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2018. Ngày 05-7-2018, ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N và ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CA 800889, CA 800890, CA 800891 do UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016; các thửa 773, 715, 716, tờ bản đồ 14 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 272914 do UBND huyện L cấp ngày 20-12-2005 thuộc thửa 774, tờ bản đồ 14. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng tôi thấy đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014. Ngoài ra, Văn phòng Công chứng kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên tôi đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể:

Quyền sử dụng đất nêu trên là của ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N được UBND huyện L cấp. Khi soạn thảo hợp đồng xong, 02 bên là ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N và ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hai bên đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, không có thêm ý kiến gì khác nên đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên. Văn phòng C2 và vân tay của các bên đầy đủ. Sau đó Văn phòng Công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng. Việc các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng nói trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Bà Trần Thị T4 trình bày: bà đồng ý với lời trình bày của bà Võ Thị L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà L liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, bà đồng ý với ý kiến của bà L.

- Ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P ủy quyền cho bà Trần Thạch T2 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 939m^2, thửa 773, tờ bản đồ 14 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N vào ngày 13-6-2018, đến ngày 16-7-2018 UBND huyện L cập nhật biến động trang 4 diện tích đất trên từ tên ông T, bà N sang tên ông, bà. Trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng ông, bà không trực tiếp quản lý mà cho người quen canh tác. Khi phát hiện bà Trần Thị T4 (người thuê đất của bà Võ Thị L) xây dựng nhà và chuồng trại trên diện tích đất ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà có làm văn bản gửi cho cơ quan chức năng, vào ngày 20-11-2019 UBND thị trấn Đ biên bản ghi nhận sự việc trên nhưng bà T4 vẫn tiếp tục

xây dựng. Bà Võ Thị L khởi kiện yêu cầu ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N trả lại đất thì ông bà không đồng ý. Nếu trong trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông bà yêu cầu ông T, bà N phải bồi thường lại giá trị diện tích đất trên theo giá thị trường hiện nay vì bản thân ông bà là người thứ 3 ngay tình và mọi thủ tục chuyển nhượng đều đúng quy định của pháp luật và ông bà không có lỗi trong việc chuyển nhượng trên. Ông bà có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N phải bồi thường lại giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2085 ngày 05-7-2018 trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng trên.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ H3 trình bày:

* Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800889 ngày 29-9-2016 cho ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N đối với diện tích 939m², thửa 773, tờ bản đồ 14 tại thị trấn Đ, huyện L cũ:

Ngày 03-8-2016, ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 773, tờ bản đồ 14 thị trấn Đ (cũ), diện tích 939m² HNK. Theo đơn đăng ký, kê khai nguồn gốc sử dụng: ông Ja B, bà K tự khai hoang năm 1994, đến năm 2004, ông Ja B, bà K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H1, đến năm 2007, ông H1 chuyển nhượng cho ông T, bà N sử dụng đến nay.

Ngày 03-8-2016, UBND thị trấn Đ có thông báo số 132/TB-UBND về việc công khai danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19-8-2016, UBND thị trấn Đ có biên bản số 1054/BB-UBND về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 19-8-2016, UBND thị trấn Đ có tờ trình số 155/TTr-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ, L.

Căn cứ vào hồ sơ và xác nhận của UBND thị trấn Đ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận vào mục III với nội dung đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các Điều 20, 70, 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Ngày 01-9-2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 62/PCTTĐC và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L có tờ trình số 542/TTr-TNMT ngày 27-9-2016 về đề nghị cấp 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ đó có ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N.

Căn cứ vào hồ sơ, kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn và điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, UBND huyện L đã ban hành Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 29-9-2016 về việc cấp 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ. Theo danh sách đính kèm Quyết định số 2640/QĐ-UBND có ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N với diện tích đất 939m² (HNK) thuộc thửa số 773, tờ bản đồ số 14, thị trấn Đ (cũ).

Như vậy, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 800889 cho ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N được thực hiện theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Các cơ quan, đơn vị thực hiện giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 773, tờ bản đồ địa chính số 14 thị trấn Đ (cũ) chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã thực hiện theo quy định tại thời điểm ban hành Quyết định.

* Về ý kiến của cơ quan thừa kế quyền và nghĩa vụ của UBND huyện L đối với yêu cầu của nguyên đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp:

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, UBND xã Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng kiểm tra, xác minh rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa đất nêu trên để xem giải quyết theo quy định. Sau khi bản án có hiệu lực, UBND xã Đ sẽ thực hiện theo nội dung được phán quyết theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao.

Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà P giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P. Về chi phí tố tụng và án phí giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, Văn phòng C1, ông Nguyễn Trung H1, ông Lương Trần Hoàng P1, bà Lê Thị Tú L1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, có trường hợp có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Xuất phát từ việc bà Võ Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N với ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, được Văn phòng C1 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2018; hủy phần cập nhật sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 16-7-2018 tại mục IV trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 800889 do UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800889 của UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016 cho ông T bà N đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, để bà L được đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; công nhận diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L của bà Võ Thị L và đề nghị công nhận phần diện tích đất này cho bà Trần Thị T4. Bị đơn ông T, bà N đồng ý. Đồng thời, ông T1, bà P có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông T, bà N giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2085 ngày 05-7-2018 trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh*

chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại" vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L; yêu cầu độc lập của ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P:

[2.1]. Nguồn gốc đất tranh chấp bà Võ Thị L; ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N các bên đều thừa nhận cùng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của ông H1, bà P2. Đối với phần diện tích đất ông T, bà N nhận chuyển nhượng của ông H1; phần diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của ông H1 có phân định ranh giới rõ ràng, giữa các bên đã thống nhất về ranh giới xác định bằng hàng rào kẽm gai, trụ bê tông và cây vông. Đồng thời, giữa nguyên đơn và bị đơn trình bày không có tranh chấp về ranh giới và phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, phần diện tích đất của ông T, bà N đã đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở giấy mua bán viết tay trong đó có thửa đất hiện nay nguyên đơn bà Võ Thị L đang sử dụng đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị T4. Bị đơn ông T, bà N đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng do phần diện tích đất trên đã được bị đơn ông T, bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P nên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thể thu hồi đối với phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giành quyền cho các bên khởi kiện đến Tòa án để giải quyết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần diện tích đất nguyên đơn sử dụng và đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị T4 bị đơn không có tranh chấp và thừa nhận phần diện tích đất này bà L nhận chuyển nhượng của ông H1 và phần đất bị đơn nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cấp nhầm đối với thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[2.2] Từ phân tích nêu trên có căn cứ xác định phần diện tích đất bà L nhận chuyển nhượng của ông H1, sau đó bà L đã chuyển nhượng cho bà T4 các bên không có tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị công nhận cho bà Trần Thị T4 người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên là có xảy ra trên thực tế. Như vậy, có cơ sở khẳng định phần diện tích đất này của bà L nhận chuyển nhượng của ông H1 hợp pháp nên cần công nhận phần diện tích đất tại thửa 773,

tờ bản đồ 14 cho bà L, do bà L yêu cầu công nhận cho bà T4 nên cần công nhận cho bà Trần Thị T4 đối với phần diện tích đất 939m^2, đo đạc thực tế 939,2m^2 thuộc thửa thửa 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng là đảm bảo quyền lợi của các bên và giành quyền cho bà T4 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (có họa đồ đo đạc kèm theo).

Đối với diện tích đất 129,7m^2 thuộc thửa 772; diện tích đất 20,8m^2 thuộc thửa 717; diện tích đất 35,4m^2 thuộc thửa 774 các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N với ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất 773, tờ bản đồ 14. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T, bà N đã giao toàn bộ phần diện tích đất cho ông T1, bà P và đã được cập nhật biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp. Như phân tích tại mục [2.1], bị đơn ông T, bà N thừa nhận phần diện tích đất đã cấp nhầm và chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông T1, bà P đã thực hiện xong; bị đơn đã giao toàn bộ diện tích đất này cho ông T1, bà P không có giao diện tích đất tại thửa 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng. Do vậy, cần hủy một phần hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Hủy cập nhật biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 800889 do UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016 do cấp nhầm đối tượng sử dụng là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P trong quá trình giải quyết vụ án có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng vô hiệu. Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng thực hiện định giá tài sản để xác định giá trị phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng để làm căn cứ giải quyết vụ án, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thạch T2 đã nhận thông báo nhưng không đóng tiền chi phí tố tụng và có văn bản trình bày không yêu cầu Tòa án định giá tài sản nên không có cơ sở xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp ông T1, bà P có yêu cầu giải quyết hậu quả đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị T4 nhận chịu 10.040.530 đồng chi phí tố tụng (đã nộp và quyết toán xong) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất không có giá ngạch 300.000 đồng và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000 đồng, tổng cộng 600.000 đồng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc yêu cầu bà T4 trả lại quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ 3, khoản 9 Điều 26; điểm a 1 Điều 37; 1 Điều 165; 1 Điều 166; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với bị đơn ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N với ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ H3), tỉnh L, đã được Văn phòng C1 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2018;

- Hủy cập nhật thay đổi trang IV đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 800889 do UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016 cho ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800889 của UBND huyện L cấp ngày 29-9-2016 cho ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N đối với diện tích đất 939m^2, thửa đất 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích đất 939m^2 tại thửa 773, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng cho bà Trần Thị T4 được trọn quyền quản lý sử dụng.

(có bản vẽ của Công ty TNHH A ngày 17-7-2023 kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P về việc *"Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại"* đối với ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N.

3. Về án phí:

Bà Võ Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Võ Thị L số tiền 7.800.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0014610 ngày 14-4-2023 tại Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Phạm Quốc T, bà Đào Thu N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0008840 ngày 01-3-2024 tại Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) tỉnh Lâm Đồng. Ông Trần Đức T1, bà Nguyễn Thị P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm