

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST  
Ngày: 17 - 4 - 2023  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, yêu cầu hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và yêu cầu hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”.

**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 Bùi Thị Tuyết Mai

Bà Nguyễn Thị Tường Vy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án, Tòa  
án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**  
Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;  
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2021/TLST-DS ngày 26  
tháng 10 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐST-DS ngày  
02/02/2023; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự số  
195/TB-TA ngày 06/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2023/QĐ-PT  
ngày 24/3/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1959, bà Phan Lê H sinh  
năm: 1967; cư trú tại số 484 TP, thị trấn L, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kim Q, sinh năm: 1970, bà Phan Thị Mỹ D1; cư  
trú tại số 01A, tổ 10, thôn P, xã H, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

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

1/ Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm: 1964; cư trú tại số 187, thôn Đ, xã N,  
huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Ông Nguyễn Anh D, sinh năm: 1959;  
cư trú tại số 484 TP, thị trấn L, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện  
theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2022); có mặt.

2/ Bà Trần Thị B, sinh năm: 1979; cư trú tại số 187 thôn Đ, xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; xin xét xử vắng mặt.

3/ Ủy ban nhân dân xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nông Văn H, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N); xin xét xử vắng mặt.

4/ Ủy ban nhân dân huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn C, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện ĐT); vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện ĐT:* Ông Phan Anh T1; chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐT; xin xét xử vắng mặt.

5/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Huỳnh Ngọc H, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng).

Ông Nguyễn Văn L, là người đại diện theo ủy quyền (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT).(Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2021); xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Nguyễn Kim Q1; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Kim Q2, sinh năm: 1953; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3/ Bà Cao Ngọc Q3, sinh năm: 1962; cư trú tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cũng như lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H:*

Ngày 03/4/2007, ông bà có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông Nguyễn Vĩnh T, thửa đất số 573 diện tích 2.052m<sup>2</sup> và thửa đất số 592 diện tích 2.256m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 280c tại xã N, huyện ĐT; giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng ông bà đã giao cho ông T cùng ngày 03/4/2007. Sau đó, ông bà nhờ Nguyễn Kim Q (cháu ruột ông D) đứng tên 02 thửa đất trên giúp ông bà. Số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 200.000.000 đồng thì ông đã trả đủ cho ông T khi ông T hoàn tất thủ tục sang tên cho Nguyễn Kim Q và ông bà là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Kim Q đối với 02 thửa đất trên.

Nay đối với thửa đất số 592, tờ bản đồ số 280c thì Nguyễn Kim Q đã chuyển nhượng cho người khác thì ông không có tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa đất số 592.

Đối với thửa đất số 573 thì đã tách thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 1146 với diện tích 1.144,90m<sup>2</sup> và một thửa đất khác thì ông không biết thửa nào và Nguyễn Kim Q cũng đã chuyển nhượng nên ông không tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa đất được tách ra từ thửa đất số 573. Ông chỉ yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 1146 với diện tích 1.144,90m<sup>2</sup>.

Việc ông bà nhờ Nguyễn Kim Q đứng tên giúp thì có 03 người làm chứng là cha ruột của Nguyễn Kim Q là ông Nguyễn Kim Q2; mẹ ruột của Nguyễn Kim Q là bà Cao Ngọc Q3; anh ruột của Nguyễn Kim Q là ông Nguyễn Kim Q1. Cả ông Q2, bà Q3, ông Q1 đều đã có văn bản xác nhận về nội dung Nguyễn Kim Q chỉ là người đứng tên giúp cho ông bà.

Do ông bà nhờ Nguyễn Kim Q đứng tên giúp nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà để cho Nguyễn Kim Q là người đứng tên trong phần người nhận chuyển nhượng với ông T.

Hiện nay thửa đất số 1146 diện tích 1.144,90m<sup>2</sup> thì ông đang quản lý, sử dụng. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1146 diện tích 1.144,90m<sup>2</sup> hiện nay ông đang giữ.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc bị đơn ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 trả lại diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT cho ông bà.

2/ Công nhận diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà.

3/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Kim Q đối với diện tích 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 do UBND huyện ĐT cấp ngày 09/11/2007 cho ông Nguyễn Kim Q đối với thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT.

4/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vĩnh T với ông Nguyễn Kim Q đối với thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT do UBND xã N, huyện ĐT chứng thực ngày 22/10/2007.

*Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1:*

Nguồn gốc diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa 1146, tờ bản đồ 26 tại xã N, huyện ĐT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 là của vợ chồng ông bà (vợ chồng Nguyễn Kim Q, bà D1). Khi mua vợ chồng ông bà đã vay tiền bố mẹ vợ để mua, sau đó ông Nguyễn Anh D là người trực tiếp đi làm thủ tục

nhận sang nhượng quyền sử dụng đất trên của ông Nguyễn Vĩnh T (năm sinh và địa chỉ cụ thể ông bà không nhớ rõ) thay cho vợ chồng ông bà; sau đó, cần ký giấy trên UBND xã N'Thol Hạ thì Nguyễn Kim Q mới lên ký để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/4/2007, sau khi hai bên thống nhất và lập giấy biên nhận (giấy do ông T viết tay tại nhà ông T), khi viết giấy biên nhận trên thì có mặt Nguyễn Kim Q, ông Nguyễn Anh D (chú ruột Nguyễn Kim Q), ông Nguyễn Vĩnh T, ông Nguyễn Kim Q2 (bố ruột Nguyễn Kim Q), và ông Ba Bạch (tên thường gọi, còn tên thật tôi không biết).

Giấy biên nhận ngày 03/4/2007 (bản photo) do nguyên đơn cung cấp cho Tòa thể hiện ông T có nhận của ông Nguyễn Anh D tổng số tiền 300.000.000 đồng, lý do là ông T bán cho ông D 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên dùm là Nguyễn Kim Q thì không đúng, nội dung như giấy không đúng sự thật. Giấy biên nhận ngày 03/4/2007 (bản gốc) hiện tại vợ chồng ông bà không giữ và ai giữ thì không biết.

Nay vợ chồng ông D, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả quyền sử dụng đất diện tích 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa 1146, tờ bản đồ 26 tại xã N'Thời Hạ, huyện ĐT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 thì vợ chồng ông bà không đồng ý vì tài sản trên là của vợ chồng ông bà.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh T:*

Ngày 03/4/2007, ông có bán 02 thửa đất 573 và 592, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT cho ông Nguyễn Anh D giá 300.000.000 đồng; ông D đã đặt cọc trước là 100.000.000 đồng. Sau đó, ông D có nhờ cháu ruột tên là Nguyễn Kim Q đứng tên giùm 02 thửa đất trên, khi nào ra sổ tên Nguyễn Kim Q thì ông D sẽ trả phần còn lại 200.000.000 đồng cho ông và ông D đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông, ông không tranh chấp gì liên quan đến số tiền chuyển nhượng và diện tích 02 thửa đất trên.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N:*

Trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Vĩnh T, bà Trần Thị B và ông Nguyễn Kim Q liên quan đến diện tích đất 2.052m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT.

Ngày 22/10/2007, ông Nguyễn Vĩnh T cùng vợ là bà Trần Thị B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1814 do UBND huyện ĐT cấp ngày 25/9/1999 (hiện bản sao giấy chứng nhận này không có lưu trữ tại UBND xã) phần diện tích 2.052m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 208C cho ông Nguyễn Kim Q với giá 50.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 5 và Điều 17 của Nghị định 97/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng

thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký quy định về thẩm quyền và trình tự, thủ tục chứng thực chữ ký (Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là UBND cấp xã) có thẩm quyền và trách nhiệm:

- a) *Chứng thực bản sao từ bản chính các giấy tờ, văn bản bằng tiếng Việt;*
- b) *Chứng thực chữ ký trong các giấy tờ, văn bản bằng tiếng Việt.*

“Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND cấp xã thực hiện chứng thực các việc theo quy định tại khoản 2 Điều này và đóng dấu của UBND cấp xã”. Tại thời điểm chứng thực, các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đã ký trước mặt ông K’ Beo (Chủ tịch UBND xã N năm 2007). Hợp đồng được lấy số chứng thực số 66, quyển số 02/TP/CC, HĐGD ngày 22/10/2007.

Ông Nguyễn Kim Q cũng đã được UBND huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 cấp ngày 9/11/2007 đối với thửa đất 573, tờ bản đồ số 280C, xã N, diện tích 2.052m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, ông Nguyễn Kim Q nộp hồ sơ tách thửa đất số 573 thành 02 thửa đất, 1146 diện tích 1.144,90m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/5/2018.

Như vậy, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Vĩnh T, bà Trần Thị B và ông Nguyễn Kim Q liên quan đến diện tích đất 2.052m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT được thực hiện đúng theo trình tự và thủ tục quy định tại Nghị định 97/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ tiền gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký.

Ủy ban nhân dân xã N, huyện ĐT đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện ĐT:*

Việc UBND huyện ĐT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là đúng pháp luật về đất đai. Nay các đương sự có tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết.

*Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng:*

Ngày 09/11/2007, UBND huyện ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 cho ông Nguyễn Kim Q đối với thửa đất số 573/2.052m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 280C (299), xã N. Đất có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vĩnh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã N Thôn Hạ chứng thực số 66, quyển số 02TP/CC-HĐGD ngày 22/10/2007.

Năm 2018, ông Nguyễn Kim Q đề nghị tách thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C (299), xã N thành 02 thửa đất mới. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện đã tiến hành kiểm tra hồ sơ, xác minh hiện trạng sử dụng đất và hoàn chỉnh hồ sơ, chuyển Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Kim Q.

Ngày 15/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Nguyễn Kim Q, gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 660002 đối với thửa đất số 1.145/715,2m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 26 (2013), xã N. Thửa đất số 1.145, tờ bản đồ số 26 (2013) được tách và đổi từ thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C (299), xã N Thôn Hạ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 660003 đối với thửa đất số 1146/1.144,9m<sup>2</sup> (CLN), tờ bản đồ số 26 (2013), xã N. Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 (2013) được tách và đổi từ thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C (299), xã N Thôn Hạ.

Căn cứ theo Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C (299), xã N Thôn Hạ đủ điều kiện tách thửa. Do vậy việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Kim Q (do tách thửa) là đúng với quy định của pháp luật.

*Theo lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Kim Q1 (anh ruột ông Nguyễn Kim Q):*

Ngày 03/4/2007, ông có chứng kiến ông Nguyễn Vĩnh T có bán cho ông Nguyễn Anh D 02 thửa đất số 573 và 592 tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT. Có nhờ cháu Nguyễn Kim Q đứng tên giùm 02 thửa đất trên.

*Theo lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Kim Q2 (cha ruột ông Nguyễn Kim Q):*

Ngày 03/4/2007, ông có chứng kiến ông Nguyễn Vĩnh T có bán cho ông Nguyễn Anh D 02 thửa đất số 573 và 592 tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT. Có nhờ cháu Nguyễn Kim Q đứng tên giùm 02 thửa đất trên.

*Theo lời trình bày của người làm chứng bà Cao Ngọc Q3 (mẹ ruột ông Nguyễn Kim Q):*

Ngày 03/4/2007, ông có chứng kiến ông Nguyễn Vĩnh T có bán cho ông Nguyễn Anh D 02 thửa đất số 573 và 592 tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT. Có nhờ cháu Nguyễn Kim Q đứng tên giùm 02 thửa đất trên.

*Tại phiên tòa,*

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh D, bà Than Lê H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh D, bà Than Lê H:

- Công nhận diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146 tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H. Buộc ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 trả lại diện tích đất trên cho ông D, bà H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 đối với thửa đất số 1146 diện tích 1.144,90m<sup>2</sup>.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 09/11/2007 đứng tên ông Nguyễn Kim Q và hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vĩnh T và ông Nguyễn Kim Q ngày 22/10/2007 đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định tư cách tố tụng: Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2018, ngày 09/10/2018 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện nguyên đơn ông Nguyễn Anh D, bà Than Lê H khởi kiện ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định bị đơn trong vụ án này là Nguyễn Kim Q, bà D1.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B, Ủy ban nhân dân xã N, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng, UBND huyện ĐT có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông Nguyễn Anh D, bà Than Lê H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT cho ông bà; công nhận diện tích đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 cho Nguyễn Kim Q đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã

N, huyện ĐT; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 09/11/2007 cho Nguyễn Kim Q đối với thửa số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2007 giữa ông Nguyễn Vĩnh T với Nguyễn Kim Q đối với thửa đất số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT. Còn ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp.

Do đó, căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện buộc Nguyễn Kim Q, bà D1 trả lại quyền sử dụng diện tích đất 1,144.90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT và công nhận diện tích đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà:

Nguyên đơn ông D, bà H cho rằng tháng 3/2007, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vĩnh T thửa đất số 573 và thửa đất số 592, cùng tờ bản đồ số 280C tại thôn Đ, xã N, huyện ĐT với giá 300.000.000 đồng; thời điểm đó cháu ruột ông (Dũng) là Nguyễn Kim Q có hộ khẩu thường trú với gia đình ông nên ông bà có nhờ Nguyễn Kim Q đứng tên diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T.

Ngày 03/04/2007, ông bà giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông T và ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Quân cho ông bà. Sau đó, ông và ông T đã cùng ký vào giấy biên nhận với nội dung *“Tôi tên là Nguyễn Vĩnh T ngụ tại thôn Đ, xã N có nhận của anh Nguyễn Anh D ngụ tại L, ĐT số tiền 100.000.000đ. Tổng số tiền đã nhận đủ 300.000.000đ. Lý do tôi bán cho anh Dũng 02 giấy chứng nhận QSDĐ, người đứng dùm là Nguyễn Kim Q và tôi đã giao cho anh Dũng 02 giấy chứng nhận QSDĐ mang tên anh Quân như trong hợp đồng đã ghi và tiền anh Dũng giao cho tôi đã được nhận đủ”*. Giấy biên nhận trên được ông D, ông T và những người làm chứng gồm ông Nguyễn Kim Q2 (cha Nguyễn Kim Q), bà Cao Ngọc Q3 (mẹ Nguyễn Kim Q), ông Nguyễn Kim Q1 (anh ruột Nguyễn Kim Q) ký xác nhận.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông T thì Nguyễn Kim Q đã chuyển nhượng cho bà Lịch thửa đất số 592; còn lại thửa đất số 573, ông bà đòi lại nhưng Nguyễn Kim Q không trả nên các bên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn Nguyễn Kim Q, bà D1 cho rằng diện tích đất trên là của ông bà nhận chuyển nhượng của ông T, khi nhận chuyển nhượng ông bà đã vay tiền của bố mẹ vợ để mua; sau đó ông D là người trực tiếp đi làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất trên của ông T thay cho ông bà.

Tuy nhiên, Nguyễn Kim Q, bà D1 không có chứng cứ chứng minh và ông D, ông T cũng không thừa nhận.

Hơn nữa, ông T xác định ông là người chuyển nhượng đất cho ông D, ông nhận tiền từ ông D và ông D có nhờ Nguyễn Kim Q đứng tên dùm.

Mặt khác, chính những người làm chứng là cha mẹ và anh ruột của Nguyễn Kim Q (ông Q2, bà Q3, ông Q1) cũng xác định diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là của ông D, ông D nhờ Nguyễn Kim Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ ông D, bà H còn xuất trình tài liệu chứng cứ là “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 20/2/2015. Theo đó Nguyễn Kim Q đồng ý chuyển lại thửa đất số 573 cho bà Than Lê H và anh trai của Nguyễn Kim Q là Nguyễn Kim Q1, cụ thể chuyển lại cho bà H 10,52m theo đường quốc lộ và chuyển cho ông Q1 5m còn lại. Đơn xin chuyển nhượng đất trên được chính Nguyễn Kim Q, ông Q1 và bà H ký xác nhận. Tuy nhiên, sau đó Nguyễn Kim Q không thực hiện thỏa thuận trên nên ông D đã khiếu nại; tại Biên bản làm với Công an huyện ĐT ngày 25/5/2017, Nguyễn Kim Q trình bày: *“Nguyễn Kim Q đồng ý thực hiện trách nhiệm sang nhượng phần đất 11m ngang cho ông Nguyễn Anh D và người đứng tên là bà Than Lê H...”*. Sau đó, Nguyễn Kim Q làm thủ tục tách thửa đất số 573 thành 02 thửa là thửa đất số 1145 và 1146 và được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2018 nhưng cho đến nay Nguyễn Kim Q không tiến hành thủ tục sang tên cho ông D.

Đối với phần đất 11m ngang Nguyễn Kim Q đồng ý chuyển lại cho ông D nay là thửa 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT hiện nay các bên đang tranh chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2022 thể hiện: Ông D, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng và đang cho ông Vũ Tiến Hải, bà Trần Thị Châu thuê dùng để rơm, trấu (hợp đồng thuê hết hạn ngày 19/5/2023; ông Hải, bà Châu không có yêu cầu gì và đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng). Do đó, không cần thiết đưa ông Vũ Tiến Hải, bà Trần Thị Châu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với thửa 1145 thì hiện nay ông Nguyễn Kim Q1 vẫn sử dụng và các bên không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập.

Xét thấy, trong trường hợp thửa đất hiện nay đang tranh chấp không phải của ông D, bà H nhờ Nguyễn Kim Q đứng tên thì Nguyễn Kim Q không thể trình bày tự nguyện chuyển nhượng lại cho ông D, bà H theo Biên bản làm với Công an huyện ĐT 25/5/2017.

Với những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT có nguồn gốc do ông D, bà H nhận chuyển nhượng của ông T và nhờ cháu ruột là Nguyễn Kim Q đứng tên trên hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cần công nhận

diện tích đất trên là của ông D, bà H và buộc Nguyễn Kim Q, bà D1 trả lại diện tích đất trên cho ông D, bà H là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 do UBND huyện ĐT cấp ngày 09/11/2007 cho ông Nguyễn Kim Q đối với thửa số 573, tờ bản đồ số 280C và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2007 giữa ông Nguyễn Vĩnh T với ông Nguyễn Kim Q đối với thửa 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT:

Như đã phân tích trên, do có căn cứ xác định việc Nguyễn Kim Q chỉ là người đứng tên giúp cho ông D, bà H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất là của ông D, bà H; buộc Nguyễn Kim Q, bà D1 trả lại diện tích đất này cho ông D, bà H nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của ông D, bà H để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 09/11/2007 cho ông Nguyễn Kim Q đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT (nay là thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT); hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vĩnh T với ông Nguyễn Kim Q được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 22/10/2007 đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT (nay là thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT).

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H, để tuyên xử theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 10.400.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này và đã quyết toán xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 189, 190, 191, Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2014/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 ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1.

- Công nhận diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng là của ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H.

- Buộc ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 trả lại cho ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 660003 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi ngày 15/5/2018 đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113698 do Ủy ban nhân dân huyện ĐT cấp ngày 09/11/2007 cho ông Nguyễn Kim Q đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (nay là thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng).

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vĩnh T với ông Nguyễn Kim Q được Ủy ban nhân dân xã N, huyện ĐT chứng thực ngày 22/10/2007 đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (nay là thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng).

Ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H 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 của pháp luật đối với diện tích đất 1.144,90m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 573, tờ bản đồ số 280C tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (nay là thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 26 tại xã N, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng).

2- Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Kim Q, bà Phan Thị Mỹ D1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Anh D, bà Than Lệ H số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006242 ngày 11/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT và 300.000 đồng tạm ứng

án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008943 ngày 01/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

3- Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự trong vụ án có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- CCTHADS H. ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu AV-HS.

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

**Nguyễn Thành Tâm**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Tường Vy – Bùi Thị Tuyết Mai**

**Nguyễn Thành Tâm**



