

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST

Ngày: 23-9-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp 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 Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Nghiệp

Bà Hoàng Thị Biên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp 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 327/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm: 1953; cư trú tại số A, đường N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Đức Đ1, sinh năm: 1997; cư trú tại số B, đường Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1226/2024/QĐ-UBND do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 29/7/2024); có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, sinh năm: 1981, bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm: 1988; cư trú tại số A, đường N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1951; cư trú tại số A, đường N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Đức Đ1, sinh năm: 1997; cư trú tại số B, đường Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2734 quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng thực ngày 29/7/2024); có mặt.

2. Ông Trịnh Văn M, sinh năm: 1954; cư trú tại hẻm A, đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Vợ chồng ông Hồ T1, sinh năm: 1949, bà Lê Thị M1, sinh năm: 1956; cư trú tại số I, đường N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Ông Phạm Xuân L, sinh năm: 1967; cư trú tại số B, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm: 1980; cư trú tại số F, tổ G, khu C, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Ông Ngô Tiên C, sinh năm: 1972; cư trú tại hẻm A, đường N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng C2; địa chỉ: số E, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C – Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Văn T2, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 46/TB-UBND ngày 19/9/2025); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh L, số C, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Tôn Thiện S, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

- Ông Phan Sỹ T3, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2812/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 28/10/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1); địa chỉ: số D, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Từ Tiến P1, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

+ Ông Nguyễn Đình L2, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1214/UQ-QLN.24 ngày 06/8/2024);

+ Ông Đỗ Đức H; địa chỉ liên lạc: số F - F, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1426/UQ-QLN.25 ngày 23/9/2025); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 09/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/8/2025, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của anh Nguyễn Đức Đ1, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Đ, thì: Nguồn gốc căn nhà, quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 54m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 02 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng nằm trong phần tổng thể của lô đất có diện tích 153,83m² được bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn M theo Giấy sang nhượng quyền sở hữu nhà, đất ngày 31/8/2004. Kể từ thời điểm nhận đất, gia đình bà Đ và hộ ông M sử dụng ổn định, không tranh chấp với nhau, cả hai bên đều đã xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất, có lối đi và ranh giới riêng biệt; trong đó phần đất của bà Đ có diện tích là 54m², của hộ ông M là khoảng 100m². Đến năm 2010 thì gia đình ông M không còn cư trú tại phần đất trên nên đã chuyển nhượng lại đất và căn nhà cho người khác. Chủ sở hữu sau cũng đã chuyển nhượng cho nhiều đời chủ khác nhau và hiện tại do vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P quản lý, sử dụng.

Thời gian gần đây, khi muốn thực hiện một số thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì gia đình bà Đ phát hiện nhà, quyền sử dụng mà bà nhận chuyển nhượng từ ông M đã bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1, vợ chồng ông B, bà Phước được chỉnh lý tại trang 4 vào ngày 23/8/2018.

Sau đó bà Đ đã nhiều lần trao đổi với vợ chồng ông B, bà Phước, phối hợp, hỗ trợ để bà thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 54m² nói trên. Tuy nhiên, vợ chồng ông B, bà Phước không hợp tác nên chưa thực hiện được.

Trên thực tế, tại thửa đất 63, tờ bản đồ số 02, tại số A, đường L Đ, Phường F, thành phố Đ (nay là đường N, phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng đã có hai (02) căn nhà hiện hữu từ trước tới giờ, các ranh mốc giữa hai nhà cũng như lối đi đều tách biệt, vợ chồng ông B, bà Phước hiểu rõ hiện trạng thực tế nhà, quyền sử dụng đất của mình chỉ khoảng gần 100m² nhưng không phối hợp với bà để làm hồ sơ, việc này đã làm ảnh hưởng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ.

Vì vậy, bà Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận “Giấy sang nhượng quyền sở hữu nhà đất” ghi ngày 31/8/2004 giữa bà Lê Thị Đ với ông Trịnh Văn M là có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ.

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn M với vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 với ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P do Văn phòng C2 chứng nhận số 7259, quyền số 34TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2018 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 ngày 26/12/2016 cho ông Hồ T1, bà Lê Thị M1; điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông B, bà Phước với Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) liên quan đến phần diện tích đất nói trên.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Quốc B thì: Nguồn gốc diện tích đất 153,83m² thuộc thửa đất số 2 (tờ bản đồ số C69-I-D) tại Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân L3, ông Nguyễn Thành L1 vào năm 2017 với giá là 3.800.000.000đ. Các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và vợ chồng ông, bà đã được điều chỉnh biến động đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông xác định khi nhận chuyển nhượng không để ý có phần đất của bà Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 26/12/2016 hay không? Tuy nhiên ông xác định khi nhận chuyển nhượng đã có 02 căn nhà trong đó có 01 căn nhà có diện tích khoảng 50m² do bà Đ đang quản lý, sử dụng và 01 căn nhà có diện tích khoảng 100m² hiện do vợ

chồng ông quản lý, sử dụng.

Ông xác định không có tranh chấp gì đối với phần diện tích đất và căn nhà mà bà Đ đang quản lý, sử dụng hiện nay. Tuy nhiên, ông không đồng ý đứng tên đồng sử dụng đối với phần diện tích đất của bà Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà vì sẽ gây khó khăn trong quá trình ông làm các thủ tục hành chính liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này. Trong trường hợp diện tích đất của bà Đ đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý làm thủ tục để tách phần diện tích của bà Đ ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông, bà với điều kiện vợ chồng ông, bà phải được cấp Giấy chứng nhận riêng biệt theo hiện trạng sử dụng hiện nay.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà với ông L3, ông L1 thì ông xác định không có tranh chấp gì. Trường hợp Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông xác định giá trị chuyển nhượng 3.800.000.000đ nói trên là theo hiện trạng thực tế mà vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng hiện nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong đó ông xác định phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng không có tranh chấp gì với bà Đ; đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng tách phần diện tích đất của bà Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông ra và không đồng ý đồng sử dụng với bà Đ do bất tiện trong quá trình sử dụng giấy tờ pháp lý.

- Theo lời trình bày của ông Trịnh Văn M thì: Nguồn gốc lô đất có diện tích 153,83m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số A đường L (nay là số A, đường N), phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, do ông nhận thừa kế từ mẹ là bà Nguyễn Thị B1.

Năm 2004 do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn nên ông đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Đ một phần diện tích khoảng 54m² nhà, quyền sử dụng đất thông qua giấy tay sang nhượng quyền sở hữu nhà đất ngày 31/8/2004, giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, việc giao nhận tiền và giao nhận hiện trạng đã thực hiện đầy đủ. Hai bên gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp với nhau, cả hai bên đều đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất, có lối đi và ranh giới riêng biệt. Theo đó, trên thửa đất nói trên tồn tại 02 căn nhà, phần diện tích nhà, quyền sử dụng đất của ông khoảng 100m² và của gia đình bà Đ là khoảng 54m².

Ngày 18/7/2007 ông được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 485259 đối với toàn bộ phần diện tích 153,83m² nói trên. Do thời điểm đó, quy định của pháp luật không đủ điều kiện tách đất cho bà Đ nên ông chưa thể làm được các thủ tục theo quy định. Đến năm 2010 do làm ăn thua lỗ

nên ông có vay tiền của vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 (là hàng xóm kế cận nhà) cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ rõ. Do không trả được nợ nên ông đã cản trừ phần diện tích 100m² nhà, đất của mình cho vợ chồng ông T1, bà M1 để trả nợ và không còn cư trú tại địa phương.

Sau này, ông được biết vợ chồng ông T1, bà M1 đã chuyển nhượng cho nhiều người, hiện tại do vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P quản lý sử dụng và giữa hai bên gia đình đang xảy ra tranh chấp. Nay bà Đ khởi kiện thì ông thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn T thì: Nguồn gốc của căn nhà tọa lạc trên lô đất có diện tích 54m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số A, đường L (nay là số A, đường N), phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng (phần diện tích tổng thể của thửa đất là 153,83m²) được vợ ông là bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn M theo Giấy sang nhượng quyền sở hữu nhà đất ngày 31/8/2004.

Kể từ thời điểm nhận đất, gia đình ông và hộ ông M sử dụng ổn định, không tranh chấp với nhau, cả hai bên đều đã xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất, có lối đi và ranh giới riêng biệt. Phần diện tích đất hợp pháp của gia đình ông là diện tích 54m² nhà, đất và của hộ ông M là khoảng 100m² đất. Đến năm 2010 thì gia đình ông M không còn cư trú tại phần đất trên do đã chuyển nhượng lại cho người khác. Những chủ sở hữu sau cũng đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau và hiện tại do vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P quản lý sử dụng.

Nay vợ ông bà Lê Thị Đ khởi kiện thì ông đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Đ, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Tiến C thì: Ông là chủ sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 02 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn N thực hiện thì vợ chồng ông B, bà Phước có sử dụng một phần nhỏ của thửa đất số 361. Tuy nhiên, ông xác định ranh giới giữa các bên là ổn định, đã xây nhà kiên cố trên đất nên không có tranh chấp gì và không có yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc M2, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2, thì: Về trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7259, quyền số 34TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2018 giữa ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 582, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2019 giữa vợ chồng ông B, bà Phước với Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) thì tại thời điểm chứng nhận các hợp đồng nêu trên, các bên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật và tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên, ngăn chặn của cơ

quan có thẩm quyền.

Nay giữa các bên có tranh chấp liên quan đến các hợp đồng nói trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Đ thì: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 485259 cho ông Trịnh Văn M ngày 18/7/2007 đối với diện tích thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 2, Phường F, thành phố Đ (nay là phường C - Đ) trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 1328 NĐ/XD Q41 ngày 03/8/1990 do Sở Xây dựng cấp cho ông (bà) Trịnh Văn S1 - Nguyễn Thị B1, hồ sơ xác nhận quan hệ thừa kế theo pháp luật, tờ khai đăng ký mở thừa kế, biên bản thỏa thuận nhường quyền hưởng di sản thừa kế và Giấy chứng nhận nhường quyền hưởng di sản thừa kế đối với tài sản nhà, đất tại A, đường L Đ, Phường F, thành phố Đ của ông (bà) Trịnh Văn S1 (chết) - Nguyễn Thị B1 (chết) được Ủy ban nhân dân Phường F xác nhận ngày 03/8/2006. Tại thời điểm xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận không phát sinh khiếu nại, tranh chấp. Các bước được thực hiện theo quy định Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Phan Sỹ T3, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L) thì: Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 ngày 26/12/2016 cho vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 thì về thành phần hồ sơ đã nộp là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T4 quy định về hồ sơ địa chính.

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và điểm h khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014. Trình tự, thủ tục theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

Đối với hồ sơ đăng ký biến động ngày 23/8/2018 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 thì căn cứ chức năng, nhiệm vụ và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên Chi nhánh Văn phòng Đ2 thực hiện cấp đổi, đăng ký biến động sang tên trong Giấy chứng nhận là đúng quy định. Nay các bên có tranh chấp thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Anh Nguyễn Đức Đ1, người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Đ, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với điều kiện không tuyên bà Đ cùng đứng tên đồng sử dụng với vợ chồng ông, bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Lê Thị Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận “Giấy sang nhượng quyền sở hữu nhà đất” ghi ngày 31/8/2004 giữa bà Lê Thị Đ với ông Trịnh Văn M là có hiệu lực pháp luật; công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn M với vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 với ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P do Văn phòng C2 chứng nhận số 7259, quyền số 34TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2018; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 ngày 26/12/2016 cho vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1; điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P; yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông B, bà Phước với Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) liên quan đến phần diện tích đất nói trên.

Vì vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*” theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là phù hợp.

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông B, bà Phước với Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) do Văn phòng C2 chứng nhận số 582, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2019 liên quan đến phần diện tích đất 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng thì tại phiên tòa hôm nay, anh Đ1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, xin rút nội dung yêu cầu này; đồng thời theo văn bản số 18545/CV-QLN.25 ngày 23/9/2025 của A1 cũng xác định hiện nay vợ chồng ông B, bà Phước đã tất toán toàn bộ khoản vay nên cần chấp nhận để đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng được Sở Xây dựng tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 7328NB/XDQ41 ngày 03/8/1990 cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị B1, Trịnh Văn S1. Sau đó, ông S1 (chết năm 1976), bà B1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 420106 (Giấy chứng nhận không thể hiện ngày tháng năm cấp). Trước khi chết thì ngày 06/11/2000 bà B1 đã lập giấy ủy quyền cho ông Trịnh Văn M đối với phần diện tích đất này. Sau khi bà B1 chết thì ngày 25/7/2006 ông M lập hồ sơ mở thừa kế tại Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và ngày 18/7/2007 Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 485259 cho ông M với diện tích 153,83m² thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 2. Quá trình sử dụng đất thì phần diện tích đất này đã được chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau và hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P là người nhận chuyển nhượng sau cùng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đó, vào ngày 31/8/2004 ông M đã lập Giấy sang nhượng quyền sở hữu nhà, đất để chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cư khoảng 54m² cho bà Lê Thị Đ. Sau đó, bà Đ đã xây dựng nhà ở kiên cố, quản lý và sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn cũng thừa nhận việc bà Đ có sử dụng diện tích đất này trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng và xác định không có tranh chấp gì đối với phần đất mà bà Đ đang quản lý, sử dụng.

Do đó, có căn cứ để xác định phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ. Đồng thời, đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai 2024 thì trường hợp thửa đất được hình thành, sử dụng ổn định trước ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Như vậy, phần diện tích 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được bà Đ sử dụng từ trước năm 2004 nên đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3.2] Xét thấy: Tại phiên tòa hôm nay, anh Nguyễn Đức Đ1, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ và vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P thỏa thuận được với nhau cụ thể như sau:

- + Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ.

- + Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn M với vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- + Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 với ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- + Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P do Văn phòng C2 chứng nhận số 7259, quyền số 34TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2018 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- + Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 ngày 26/12/2016 cho ông Hồ T1, bà Lê Thị M1; điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- + Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 485259 ngày 18/7/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Trịnh Văn M đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m^2 (trong đó có $9,7\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Lê Thị Đ, vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

Xét việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Tuy nhiên, do vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử không thể ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà cần ban hành Bản án để ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ để tuyên xử theo hướng đã nhận định là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Đ có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản với tổng chi phí hết 40.612.760đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do giữa các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên cần buộc mỗi bên chịu ½ chi phí này là có căn cứ; cụ thể buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P phải trả lại cho bà Lê Thị Đ số tiền 20.306.380đ.

[5] Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P phải chịu án phí 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 133, 136, 692, 696, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Đ về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P.

1.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà Lê Thị Đ.

1.2. Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đối với yêu cầu nói trên của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Đ với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P; cụ thể như sau:

2.1. Công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 53,3m² thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đ.

2.2. Tạm giao cho bà Lê Thị Đ diện tích đất 9,7m² thuộc lộ giới. Khi nhà nước có chủ trương thu hồi thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn M với vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.4. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1 với ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.5. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành L1 với vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P do Văn phòng C2 chứng nhận số 7259, quyền số 34TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2018 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.6. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 532099 ngày 26/12/2016 cho vợ chồng ông Hồ T1, bà Lê Thị M1; điều chỉnh sang tên vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63,0m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.7. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 485259 ngày 18/7/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Trịnh Văn M đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để xóa điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Xuân L, ông Nguyễn Thành

L1 và vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 532099 ngày 26/12/2016 đối với phần diện tích đất 63m² (trong đó có 9,7m² thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa số 63, tờ bản đồ số 2 tại phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn N thực hiện ngày 02/6/2025 kèm theo).

3. Bà Lê Thị Đ, vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất hiện nay.

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P và bà Lê Thị Đ mỗi người phải chịu 20.306.380đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P phải thanh toán cho bà Lê Thị Đ số tiền 20.306.380đ (hai mươi triệu ba trăm lẻ sáu nghìn ba trăm tám mươi đồng).

5. Về án phí:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc B, bà Nguyễn Thị Ngọc P phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Đ.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

7. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (12);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch