

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số 20/2025/DS-ST

Ngày 26/3/2025

*“V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
có hiệu lực và yêu cầu hủy quyết
định cá biệt là giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Xuân Thường và bà Bùi Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Anh – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:
Trần Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/2 và 26/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý 133/2022/TLST-DS ngày 29/12/2022 về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và hủy các quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST- DS ngày 06/02/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Trường H, sinh năm 1981 và chị Hoàng Thị N, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nông Thị N1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số E, đường N, khối T, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Bị đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1970 và cháu Nguyễn Thị Như Ý, sinh năm 2007; cùng địa chỉ: Xóm F (xóm A cũ), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện N. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T1 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã N. Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T2; vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; địa chỉ: số C, đường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn S – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N; vắng mặt.

+ Anh Hoàng Đình H1 sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/8/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 05/6/2023, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N và người đại diện theo ủy quyền anh H, chị N thống nhất trình bày:

Ngày 06/8/2010, chị Hoàng Thị N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 400m² đất (chiều dài là 24,24m; chiều rộng là 16,5m) thuộc thửa số 1318, tờ bản đồ số 19 tại xóm A cũ nay là xóm F, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An với ông Nguyễn Văn Đ, Hợp đồng được UBND xã Nghi Kiều chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, chị N được vợ chồng ông Đ và bà T giao hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng nêu trên (việc bàn giao này các bên chỉ mốc giới sử dụng cho nhau trên thực tế, không tiến hành ký Biên bản bàn giao hiện trạng theo quy định của pháp luật), nhưng khuôn viên đất chuyển nhượng rõ ràng, đến năm 2011 vợ chồng chị N xây dựng nhà ở cấp 4 trên phần diện tích nhận chuyển nhượng, sử dụng ổn định, không tranh chấp. Sau đó, vợ chồng chị N đi làm ăn xa tại tỉnh Đắk Nông, chưa có điều kiện để thực hiện các thủ tục về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 400m² đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Đến năm 2019, ông Nguyễn Văn Đ chết. Ngày 20/4/2022, bà Hoàng Thị T và cháu Nguyễn Thị Như Ý đã thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế là thửa đất số 1318 nêu trên và tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1318 nêu trên. Khi thực hiện việc phân chia và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1318 nêu trên bà Hoàng Thị T và cháu Nguyễn Thị Như Ý đã kê khai cả 400m² (chiều dài là 24,24m; chiều rộng là 16,5m) đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị N. Đến ngày 20/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp GCNQSD đất số DE 391409 ngày 20/4/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05506/2022 và

GCNQSD đất số DE 391410, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05505/2022 đối với thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 19 nêu trên mang tên Hoàng Thị T và Nguyễn Thị Như Ý.

Ngày 07/6/2022, bà Hoàng Thị T và cháu Nguyễn Thị Như Ý đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm) đất tại thửa đất số 1318 nêu trên sang cho anh Hoàng Đình H3 và chị Nguyễn Thị H2. Ngày 22/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSD đất số DG 211495 mang tên Hoàng Đình H3 và Nguyễn Thị H2, thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 19, diện tích 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm); GCNQSD đất số DG 211497 mang tên Nguyễn Thị Như Ý và Hoàng Thị T, thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (100m² đất ở và 482,5m² đất trồng cây lâu năm) (Số vào sổ cấp GCN: CS 05873/2022) và GCNQSD đất số DG 211496 mang tên Nguyễn Thị Như Ý và Hoàng Thị T, thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (100m² đất ở và 482,5m² đất trồng cây lâu năm) (Số vào sổ cấp GCN: CS 05872/2022). Năm 2024, bà T và cháu Như Ý tiếp tục làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở thêm 100m² và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An:

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N và ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2010 do UBND xã chứng thực có hiệu lực pháp luật.

2. Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 391409 và một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 391409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 20/4/2022, số vào sổ cấp GCN: CS 05506/2022 đối với thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 19, diện tích 749,5m² (200m² đất ở và 549,5m² đất trồng cây lâu năm) mang tên Hoàng Thị T và Nguyễn Thị Như Ý.

3. Yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG211497 và một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG211497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 22/6/2022, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 05873/2022 đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (100m² đất ở và 482,5m² đất trồng cây lâu năm) mang tên Nguyễn Thị Như Ý và Hoàng Thị T.

4. Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp năm 2024 mang tên Hoàng Thị T, Nguyễn Thị Như Ý.

5. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2022 mang tên Hoàng Đình H1 và Nguyễn Thị H2.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định và định giá ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc.

Bị đơn bà Hoàng Thị T trình bày: Năm 2010, chồng bà T bán cho anh H, chị N một diện tích đất là 7m mặt đường, chiều sâu hết đất, tổng 154m² với giá 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) và đã nhận tiền đầy đủ. Trên đất, anh H có xây 01 căn nhà cấp 4 khoảng năm 2011. Khi ông Đ bán đất thì chị T đang đi làm ở Đắc Lắc. Năm 2019, ông Đ chết, anh H, chị N về đòi làm thủ tục sang tên và yêu cầu bà T phải chuyển 400m².. Việc anh H, chị N khởi kiện yêu cầu hủy bìa đất mang tên bà T và cháu Như Ý thì bà không đồng ý, vì bà không tranh chấp, không lấn chiếm, tài sản trên đất của anh H, chị N vẫn còn.

Việc chồng bà T (ông Đ) bán đất cho anh H, chị N với số tiền 4.800.000đ bà T có biết, diện tích bán là 7mx22m = 154m², tiền bán đất dùng vào việc chữa bệnh cho ông Đ, bà T có biết và không có ý kiến. Khi anh H, chị N xây nhà cấp 4, bà T có ở nhà, biết việc xây nhà này nhưng không có ý kiến gì phản đối. Bà không đồng ý với việc anh H, chị N làm thủ tục tách bìa vì diện tích bán là 154m², không phải 400m².

Bà Hoàng Thị T đồng ý với kết quả thẩm định và định giá ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Đình H1 và chị Nguyễn Thị H2 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của anh H, chị N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh H1, chị H2. Trường hợp, Tòa án xác định có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh H1, chị H2 thì yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Hoàng Thị T bồi thường số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện N trình bày: Căn cứ vào Điểm d, Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai, “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”, thì không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện.

Tài liệu Tòa án thu thập gồm có:

+ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, Hoàng Thị T năm 2014; mang tên Hoàng Thị T, Nguyễn Thị Như Ý năm

2017, 2022, 2024; mang tên Hoàng Đình H1, Nguyễn Thị H2 năm 2024

+ Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 19, có diện tích 582,5m²; tứ cận: phía Đông Bắc giáp đường liên xã N - N; Phía Tây Nam giáp đường dân sinh; Phía Đông Nam giáp đất nuôi trồng thủy sản; Phía Tây Bắc giáp thửa 1317; Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà mái chày 01 tầng, diện tích 77,3m² xây dựng năm 2022; 01 sân có một phần lát gạch diện tích 61,8m², một phần láng xi măng diện tích 40,5m² làm năm 2022; mái tôn xộp diện tích 53,9m²; 01 mái tôn thường diện tích 48,4m² làm năm 2022; 03 đoạn bờ tường bao quanh nhà xây bằng gạch taplo, cao 0,8m, dài 34,14 làm năm 2022; 02 trụ cổng cao 3m, kích thước 60x60; 01 cửa cổng bằng sắt làm năm 2022; 01 ngôi nhà 01 tầng mái chày, lợp tôn xây năm 2010 diện tích 41,5m²; 01 sân nhỏ láng xi măng diện tích 11,7m².

+ Kết quả định giá đất: 2.500.000đ/m².

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Trường H và bà Hoàng Thị N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Đình H1, Nguyễn Thị H2; bổ sung nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà T năm 2014; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, cháu Như Ý năm 2024.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 211495 mang tên Hoàng Đình H1 và Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 19, diện tích 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2020 có hiệu lực pháp luật, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2020, 2022 mang tên Hoàng Thị T, Nguyễn Thị Như Ý; bổ sung nội dung đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 mang tên ông Đ, bà T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2024 mang tên Nguyễn Thị Như Ý. Đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thị T, cháu Nguyễn Thị Như Ý giao lại 379,9m² đất trong đó có 100m² đất ở và 279,9m² đất trồng cây lâu năm cho anh H, chị N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đình chỉ xét xử đối với nội dung khởi kiện mà nguyên đơn đã rút (về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số DG 211495 mang tên Hoàng Đình H1 và Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 19, diện tích 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An); chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2010 giữa anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N và ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị T có hiệu lực; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2024 mang tên bà Hoàng Thị T và Nguyễn Thị Như Ý; buộc bà T, cháu Ý giao diện tích đất 379,9m² đất trong đó có 100m² đất ở và 279,9m² đất trồng cây lâu năm cho ông H, chị N quản lý, sử dụng, tạm giao anh H, chị N quản lý, sử dụng diện tích đất 379,9m²; Về án phí và chi phí tố tụng: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của các đương sự, người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 6/8/2010 có hiệu lực; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An đã cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị T và cháu Nguyễn Thị Như Ý. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 và Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

[1.2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tại phiên tòa bị đơn bà Hoàng Thị T, cháu Nguyễn Thị Như Ý vắng mặt không có lý do; người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H2 vắng mặt không có lý do. Bà T, cháu Ý, chị H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, không có đơn xin xét xử vắng mặt. Trên cơ sở ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực

của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2010 giữa ông Nguyễn Văn Đ và chị Hoàng Thị N, anh Phạm Trường H.

[2.1.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 1993, ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị T được Ủy ban nhân dân xã N cấp 01 thửa đất số 243, tờ bản đồ 05, địa chỉ xóm A, xã N, huyện N tỉnh Nghệ An diện tích 400m². Năm 1999, ông Đ, bà T được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 654999, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1285QSĐĐ/90-UBND ngày 31/3/1999 mang tên Nguyễn Bá Đ1.

[2.1.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/5/2010.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/8/2010, có nội dung: “*Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị T, bên nhận chuyển nhượng chị Hoàng Thị N, anh Phạm Trường H. Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây: 1. Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do UBND huyện N cấp ngày 31/3/1999 cụ thể như sau: Thửa đất số 243, tờ bản đồ số 5; diện tích 400m² (bằng chữ: bốn trăm mét vuông). 2. Diện tích chuyển nhượng: 400m²; giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng; Hợp đồng được lập thành 03 bản, bên A 01 bản chính, bên B 01 bản chính, lưu tại UBND xã 01 bản chính, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD*”

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng được lập trên Biểu mẫu Hợp đồng in sẵn, (theo Mẫu số 13 in sẵn) bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Đ, bên nhận chuyển nhượng chị N, anh H đã ký xác nhận, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực, vào sổ chứng thực quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/8/2010.

Về việc thực hiện hợp đồng: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/8/2010, bên nhận chuyển nhượng anh H, chị N đã thanh toán đủ số tiền 25.000.000đ cho ông Đ. Ông Đ, bà T đã giao đất cho anh H, chị N quản lý, sử dụng. Năm 2011, anh H, chị N đã xây nhà cấp 4 để ở. Như vậy, các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Ông Đ, anh H và chị N ký tên trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị T thừa nhận: bà T biết việc ông Đ chuyển nhượng đất cho anh H, chị N, Bà T mặc dù không ký tên trong hợp đồng nhưng bà T biết và không có ý kiến phản đối. Ông Đ đã nhận đủ tiền, số tiền từ việc chuyển nhượng đất được sử dụng vào mục đích chữa bệnh cho ông Đ. Năm 2011, anh H, chị N làm nhà cấp 4 trên diện tích đất nhận chuyển

nhượng để ở, bà T, ông Đ cũng không có ý kiến phản đối gì. Bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích 154m² (chiều tám mặt đường 7m, sâu hết đất), nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, mặt khác như bà T thừa nhận, khi chuyển nhượng, bà T đang đi làm ở Đắc Lắc, việc ông Đ và anh H, chị N chuyển nhượng đất bà không ký. Do đó, nội dung bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng 154m² đất là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, anh Phạm Trường H và chị Hoàng Thị N là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo về mặt hình thức cũng như điều kiện bắt buộc có chứng thực, phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật về đất đai được quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 688, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005. Anh H, chị N đã thực hiện việc giao tiền cho ông Đ. Ông Đ, bà T đã bàn giao đất cho anh H, chị N. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Trường H và chị Hoàng Thị N về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn Đ và anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị T cấp năm 2014; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 391409 và một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 391409 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 20/4/2022, số vào sổ cấp GCN: CS 05506/2022, cấp đối với thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 19, diện tích 749,5m² (200m² đất ở và 549,5m² đất trồng cây lâu năm) mang tên Hoàng Thị T và Nguyễn Thị Như Ý; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG211497 và một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG211497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 22/6/2022, số vào sổ cấp GCN: CS 05873/2022, cấp đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (100m² đất ở và 482,5m² đất trồng cây lâu năm) cấp mang tên Nguyễn Thị Như Ý và Hoàng Thị T; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Như Ý, Hoàng Thị T cấp năm 2024.

Như đã phân tích tại mục [2.1], thửa đất số 243, tờ bản đồ 05, địa chỉ xóm A, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An diện tích 400m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ, bà T, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999. Năm 2010, ông Đ, bà T đã chuyển nhượng cho anh H, chị N 400m² với giá 25.000.000đ. Năm 2011 anh H, chị T làm nhà ở trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Năm 2014, ông Đ, bà T làm thủ tục cấp đổi và được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị T năm 2014. Năm 2022, sau khi ông Đ chết, bà T và cháu Như Ý làm thủ tục cấp đổi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1318, tờ bản đồ số 19, diện tích 749,5m²(200m² đất ở và 549,5m² đất trồng cây lâu năm) mang tên Hoàng Thị T và Nguyễn Thị Như Ý. Năm 2022, bà T chuyển nhượng 01 phần thửa đất cho anh Hoàng Đình H1 và làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Như Ý và Hoàng Thị T đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (100m² đất ở và 482,5m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2024, bà T tiếp tục làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Như Ý, Hoàng Thị T.

Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất của ông Đ, bà T đã chuyển nhượng cho anh H, chị N 400m² vào năm 2010. Năm 2014, ông Đ làm thủ tục cấp đổi và các năm tiếp theo bà T làm thủ tục cấp đổi với toàn bộ diện tích của thửa đất số 243, tờ bản đồ 05, địa chỉ xóm A, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho anh H, chị N) là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh H, chị N. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị N về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên ông Đ, bà T năm 2014 và bà T, cháu Như Ý các năm 2022, 2024. Tuy nhiên, sau mỗi lần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện N đã thực hiện việc thu hồi và lưu trữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 034310 mang tên Nguyễn Thị Như Ý, cùng sử dụng đất với bà Hoàng Thị T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 034311 mang tên Hoàng Thị T, cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Như Ý đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An do Ủy ban nhân dân huyện N cấp năm 2024.

[3]. Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 211495 mang tên Hoàng Đình H3 và Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 19, diện tích 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 211495 mang tên Hoàng Đình H3 và Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 19, diện tích 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm

F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[4]. Án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông H, bà N tự nguyện chịu trách nhiệm chi phí toàn bộ 10.000.000 (mười triệu đồng) cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất và các tài sản gắn liền với thửa đất có tranh chấp và đã nộp đủ số tiền trên. Xét thấy việc chịu trách nhiệm toàn bộ chi phí tố tụng của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 116, 117, 118, 119, 129, 161, 163, 164, 221, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Trường H và chị Hoàng Thị N.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 211495 mang tên Hoàng Đình H3 và Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1419, tờ bản đồ số 19, diện tích 167m² (100m² đất ở và 67m² đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/8/2010 giữa ông Nguyễn Văn Đ và anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 034310 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 17/9/2024 mang tên Nguyễn Thị Như Ý, cùng sử dụng đất với bà Hoàng Thị T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 034311 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 17/9/2024 mang tên Hoàng Thị T, cùng sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Như Ý đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (tại địa chỉ xóm A cũ (nay là

xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N về việc nhận quản lý, sử dụng 379,9m² (trong đó có 100m² đất ở 279,9m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² (tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Buộc bà Hoàng Thị T và cháu Nguyễn Thị Như Ý giao lại cho anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N 379,9m² (trong đó có 100m² đất ở 279,9m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Tạm giao cho anh Phạm Trường H và chị Hoàng Thị N quản lý, sử dụng diện tích 379,9m² (trong đó có 100m² đất ở 279,9m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 19, diện tích 582,5m² tại địa chỉ xóm A cũ (nay là xóm F), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Thửa đất có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đường liên xã N - N có kích thước 3,59m + 13,55m; Phía Đông Nam giáp thửa đất của bà Hoàng Thị T, cháu Nguyễn Thị Như Ý có kích thước 21,16m; Phía Tây Nam giáp đường dân sinh có kích thước 16,35m + 1,12m; Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 1317 có kích thước 2,81m + 20,64m (ký hiệu S1).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, anh Phạm Trường H và chị Hoàng Thị N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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 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 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.

2. Án phí: Bà Hoàng Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Phạm Trường H và chị Hoàng Thị N số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0012281 ngày 09/11/2022 và số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0004303 ngày 10/7/2023 do Cục thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An phát hành.

3. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Phạm Trường H, chị Hoàng Thị N về việc chịu trách nhiệm chi phí toàn bộ số tiền 10.000.000 (mười triệu đồng) cho việc tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất và các tài sản gắn liền với thửa đất tranh chấp. Xác nhận anh H, chị N đã nộp đủ số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

4. Quyền kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4.2. Bị đơn bà Hoàng Thị T, cháu Nguyễn Thị Như Ý, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh N;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Thúy Ngọc