

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – KHÁNH HÒA
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 19/2025/DS-ST

Ngày: 25 - 9 - 2025

V/v tranh chấp: hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, công
nhận quyền sử dụng đất, đòi lại
quyền sử dụng đất bị lấn chiếm,
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Thành;

Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân
khu vực 6 - Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Khánh Hòa tham gia
phiên tòa:** Bà Lương Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Khánh
Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 132/2023/TLST-DS ngày 11
tháng 8 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, công nhận quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất bị lấn
chiếm, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 18/2025/QĐXXST-DS ngày 20/8/2025, Quyết định hoãn phiên
tòa số 13/2025/QĐST-DS ngày 09/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thành Thị Đ, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Thôn P, xã X,
tỉnh Khánh Hòa (có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Hứa Thị H, sinh năm: 1965. Địa chỉ: thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa (có
mặt).

- Bà Hứa Thị Đ1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa
(có mặt).

3. Những người có quyền lợi liên quan:

- Bà Tài Thị Suối V, sinh năm: 1967. Địa chỉ: Thôn P, xã X, tỉnh Khánh
Hòa (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Ông Thập Văn T, sinh năm 1983 và bà Thành Thị Thanh H1, sinh năm

1988. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- Ông Đạo Thanh Đ5, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1953; ông Đạo Nguyễn Thúc N, sinh năm 1977; ông Đạo Nguyễn Hiền N1, sinh năm 1980; bà Đạo Nguyễn Thu V1, sinh năm 1982; bà Đạo Nguyễn Nguyên T1, sinh năm 1984; ông Đạo Nguyễn Công T2, sinh năm 1987 và bà Đạo Nguyễn Hương G, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa (đều vắng mặt).

- Ông Hứa Đại L, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Hồi Hương M, sinh năm 1991 (đều vắng mặt). Cùng địa chỉ: thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

- Bà Đạo Thị Đ3, sinh năm 1928 (đã chết năm 2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đạo Thị Đ3: Ông Hứa T3, sinh năm 1957 (vắng mặt); bà Hứa Thị Đ1, sinh năm 1959 (có mặt); ông Hứa B, sinh năm 1961 (vắng mặt); bà Hứa Thị H, sinh năm 1965 (có mặt); ông Hứa Đại L1, sinh năm 1968 (vắng mặt) và ông Hứa Đại L, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ của ông T3: thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ của ông B và ông L1: thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ của ông L: thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

- Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- UBND xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận và UBND xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Trúc H2 - Chủ tịch UBND xã X, tỉnh Khánh Hòa. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thái V2 - Phó Chủ tịch UBND xã X (xin vắng mặt). Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã X: ông Tài Đại T4 – Chuyên viên Phòng kinh tế UBND xã X (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Thành Thị Đ trình bày:

Vào ngày 03/11/2003, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ Láng Bà đầm, diện tích tự kê khai 7.000 m² (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18) (viết tắt thửa đất số 12) của ông Đạo C, cư trú ở thôn P, xã X, huyện N, tỉnh Ninh Thuận với giá 15 chỉ vàng 96. Thửa đất này ông C đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 268352 ngày 07/5/2001. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy viết tay, có xác nhận của chính quyền địa phương là Ban Q và UBND xã X. Ông C đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng trong quá trình sử dụng bà đã làm mất. Hai bên đã tiến hành giao tiền, giao đất đầy đủ cho nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C hứa sẽ đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà, tuy nhiên sau đó chưa kịp làm thủ tục sang tên thì ông C chết. Sau khi nhận

chuyển nhượng, vợ chồng bà đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai, ranh giới, mốc giới chỉ thay đổi bên phía tây và phía nam của thửa đất do suối bị sạt lở, còn ranh giới ở phía bắc và phía đông không thay đổi, được xác định bằng cây xương rồng, năm 2019 bà có xây dựng bằng hàng rào đá chẻ để làm ranh giới ở hướng đông, bắc với các thửa đất bên cạnh. Khi bà Đạo Thị Bích T5 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 đối với thửa đất liền kề ở phía đông thửa đất của bà, bà có ký giáp ranh thửa đất với bà T5.

Quá trình sử dụng đất vợ chồng bà có chuyển nhượng một phần diện tích đất 600m² cho bà Tài Thị Suối V và 500m² đất cho vợ chồng ông Thập Văn T bà Thành Thị Thanh H1 thuộc phần diện tích hướng đông bắc của thửa đất số 12.

Đến năm 2022, bà Hứa Thị H và bà Hứa Thị Đ1 đưa máy ủi lần chiếm một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 12, cụ thể bà H lần chiếm 67m², bà Đ1 lần chiếm 120m².

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 ngày 03/11/2003. Công nhận cho vợ chồng bà được quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ Láng Bà đầm xã X (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X);

+ Buộc bà Hứa Thị H trả lại cho bà 67m², bà Hứa Thị Đ1 trả lại diện tích 120 m² đã lần chiếm thuộc một phần thửa đất số 12 cho vợ chồng bà.

+ Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho hộ bà Hứa Thị H (do cấp lên phần đất bà đang sử dụng thuộc thửa đất số 12 mà vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đạo C).

2. Quá trình giải quyết vụ án vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Hứa Thị Đ1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thành Thị Đ về việc yêu cầu bà phải trả diện tích 120m² mà bà Đ cho rằng bà lần chiếm của bà Đ theo trích lục bản đồ địa chính ngày 31/7/2024. Diện tích đất này là một phần diện tích đất mà cha mẹ bà là cụ Hứa X (chết năm 2006) và cụ Đạo Thị Đ3 (chết năm 2024) khai hoang và cho bà sử dụng thuộc một phần của thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ Bà Đ4 (nay là các thửa đất 188, 259, 260, 274, 310) đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 244925 ngày 25/02/2000 cho ông Nguyễn Hữu T6 (chồng của bà Hứa Thị H). Diện tích bà được nhận tặng cho của cha mẹ bà không nhớ cụ thể là bao nhiêu, bà cũng không nhớ cha mẹ bà cho năm nào. Tuy nhiên sau khi được tặng cho đất bà đã chuyển nhượng một phần diện tích bà được tặng cho (nay là thửa đất số 260, 277, 349, 274) cho những người khác. Riêng diện tích đang tranh chấp với bà Đ bà chưa chuyển nhượng cho ai.

Khi bà Đ xây hàng rào trên diện tích đất của bà thì bà không biết. Đến năm 2022, khi bà phát hiện ra, bà đã xảy ra tranh chấp với bà Đ.

3. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hứa Thị H trình bày:

Bà đang sử dụng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 18 xã X, thửa đất này có hướng tây giáp đất của bà Thành Thị Đ đã chuyển nhượng cho bà Tài Thị Suối V. Thửa đất này bà đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 ngày 22/10/2021. Thửa đất là của riêng cá nhân bà, không bao gồm các thành viên khác trong gia đình vì các anh em khác trong hộ gia đình của bà đều đã có đất riêng. Hiện nay bà đang để đất trống, không có tài sản gì trên đất. Về nguồn gốc thửa đất số 310 là một phần của thửa đất số 01, 02 tờ bản đồ Bà Đ4 (nay là các thửa 188, 259, 260, 274, 310) đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 244925 ngày 25/02/2000 cho ông Nguyễn Hữu T6 (chồng của bà). Các thửa đất này là do cha mẹ của bà là cụ Hứa X (chết năm 2006) và cụ Đạo Thị Đ3 khai hoang. Cha mẹ bà chỉ nhờ ông Nguyễn Hữu T6 đứng tên trên giấy chứng nhận. Khoảng năm 2014, 2015, mẹ và các anh, chị, em bà phân chia đất cho các anh chị em trong gia đình sử dụng. Bà được nhận đất là thửa 310. Hiện nay bà đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 310.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho bà là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Bà sử dụng diện tích đúng với vị trí bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà không lấn chiếm đất của bà Thành Thị Đ đã nhận chuyển nhượng của ông Đạo C. Vì vậy, bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ về việc buộc bà phải trả lại 67 m² đất đang sử dụng cho bà Đ và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho bà.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1 Bà Tài Thị Suối V trình bày (tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2023 và biên bản hoà giải ngày 04/3/2025):

Ngày 03/02/2012, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đạo Thanh Đ5 bà Thành Thị Đ một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X có diện tích 620m² (dài 31m rộng 20m) với số tiền 26.500.000đ. Đất có vị trí tứ cận: bắc giáp đất của bà Hứa Thị H, nam giáp bờ suối, đông giáp bà L2, tây giáp Trần L3. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy viết tay do ông Đạo Thanh Đ5 viết, có chữ ký của bà và ông Đ5. Do thời điểm đó bà Đ đi bán thuốc ở xa nên sau đó bà Đ về ký và lấn tay sau ở tờ sau. Ở nhà người ta thường gọi bà tên là Tài Thị S nên khi viết giấy ông Đ5 viết tên bà là Tài Thị Suối .

Khi nhận chuyển nhượng đất, diện tích đất này đã có ranh giới rõ ràng, đã được vợ chồng ông Đ5 bà Đ đóng cột mốc xác định ranh giới của diện tích đất chuyển nhượng. Hai bên đã giao nhận tiền, đất đầy đủ cho nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đổ đất, xây móng nhà trên một phần diện tích này, phía bắc bà đóng 02 trụ bằng bê tông và trồng 03 cây xoan (sầu đâu) để giữ đất. Do bà thường xuyên đi bán thuốc bắc ở tỉnh Thừa Thiên Huế, khoảng 01 năm bà mới về địa

phương và đến thăm đất 01 lần. Năm 2019, khi bà đến thăm đất thì ở phía bắc vẫn có cột mốc và hàng cây bà đã trồng. Tuy nhiên, đến đầu năm 2022, khi bà về để chuẩn bị xây nhà trên diện tích đất này thì bà phát hiện hàng cây và cột mốc đã bị ủi đi nhưng không biết ai ủi và ủi vào thời điểm nào. Tháng 10/2022, bà tiến hành xây dựng nhà trên phần diện tích đất. Khi xây dựng nhà xong, bà xây dựng hàng rào phía bắc đúng ranh giới vợ chồng bà Đ ông Đ5 đã chuyển nhượng cho bà để bao đất thì gia đình bà H3 Hơn ngăn cản, không cho bà xây hàng rào. Sau đó, bà phải lùi vào phía trong và xây tạm hàng rào bằng cột bê tông, lưới b40 để bảo vệ không cho trâu bò vào phá. Hiện nay diện tích bà sử dụng ở phía bắc chỉ còn chiều dài 29m, chiều rộng 17m.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của vợ chồng bà Đ ông Đ5, đất không có tranh chấp, đất có ranh giới, mốc giới rõ ràng. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thành Thị Đ về việc buộc bà H trả lại cho bà Đ phần đất đã lấn chiếm để vợ chồng bà Đ giao đủ diện tích đã chuyển nhượng cho bà.

Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu bà H trả lại đất không được Tòa án chấp nhận thì bà sẽ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng bà Đ ông Đ5 sau.

Vì lý do công việc nên bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4.2 Vợ chồng ông Thập Văn T bà Thành Thị Thanh H1 trình bày (tại biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2023 và ngày 03/4/2024, biên bản hoà giải ngày 15/8/2025):

Ngày 01/5/2022, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đạo Thanh Đ5 bà Thành Thị Đ một phần Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X với diện tích 500m^2 ($20\text{m} \times 25\text{m}$) với số tiền 135.000.000đ nằm sát cạnh phía nam phần đất bà Tài Thị Suối V. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng giấy viết tay do người làm chứng là bà Đạo Thị Chế C1 viết, có chữ ký của vợ chồng ông bà và ông Đ5 bà Đ và chữ ký của bà C1.

Khi nhận chuyển nhượng đất, diện tích đất này đã có ranh giới rõ ràng, bà Đ đã đóng cột mốc để xác định ranh giới ở 04 góc của diện tích đất và chỉ giao đất tại thực địa cho ông, bà. Hai bên đã giao nhận tiền, giao đất đầy đủ cho nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà đang để đất trống, chưa xây dựng, canh tác gì. Đến ngày 16/01/2023, bà Hứa Thị Đàm X1 hàng rào bằng đá chẻ để làm mốc giới trên phần diện tích đất bà Đ đã chuyển nhượng cho ông, bà.

Tại thời điểm ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của bà Đ đất không có tranh chấp, đất có ranh giới, mốc giới rõ ràng. Do đó, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thành Thị Đ về việc buộc bà Đ1 trả lại diện tích 120m^2 đã lấn chiếm của bà Đ để bà Đ giao lại đúng diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà.

Trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu bà Đ1 trả lại đất không được Tòa án chấp nhận thì vợ chồng ông bà sẽ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng bà Đ ông Đ5 sau.

4.3 Bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày (tại biên bản lấy lời khai ngày 19/12/2023):

Bà là vợ của ông Đạo C. Việc ông C chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ Láng Bà đảm cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 thì bà và các thành viên trong gia đình bà đều biết và thống nhất với việc chuyển nhượng, không tranh chấp gì. Bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho vợ chồng bà Đ ông Đ5. Vì lý do sức khỏe nên bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4.4 Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, UBND xã X có ý kiến:

Ngày 05/9/2021, bà Hứa Thị H nộp đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ. Sau khi tiếp nhận đơn thì UBND xã X, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N2 đều xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hứa Thị H đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 18, diện tích 1457m². Việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hứa Thị H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 20 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đối với diện tích đất các bên đương sự đang tranh chấp, ngoài diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thể hiện tại Bản đồ địa chính ngày 31/7/2024 thuộc diện tích đất do UBND xã quản lý, các hộ dân tự lấn chiếm khi sử dụng đất nên đề nghị Tòa án không công nhận diện tích đất này cho ai.

Đối với các tranh chấp khác trong vụ án đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

4.5 Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đạo Thanh Đ5, ông Đạo Nguyễn Thúc N, ông Đạo Nguyễn Hiền N1, bà Đạo Nguyễn Thu V1, bà Đạo Nguyễn Nguyên T1, ông Đạo Nguyễn Công T2, bà Đạo Nguyễn Hương G, ông Hứa Đại L, bà Nguyễn Hồi Hương M, ông Hứa T3, ông Hứa B, ông Hứa Đại L1 không đến Tòa án làm việc, không có bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Các bên đương sự thống nhất với kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 03/11/2023 của Hội đồng định giá và kết quả đo đạc theo Trích lục bản đồ

địa chính ngày 31/7/2024 của Văn phòng Đ6 Chi nhánh N2. Không có đương sự nào yêu cầu định giá lại và đo đạc lại.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Khánh Hòa tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; chỉ một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 (nay là thửa đất số 12) ngày 03/11/2003 giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5, công nhận thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18, diện tích 8026m² cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Hứa Thị Đ1 trả lại 120m² và bà Hứa Thị H trả lại 67m² cho vợ chồng bà Đ ông Đ5 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho hộ bà Hứa Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thành Thị Đ, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là bất động sản, căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Khánh Hòa.

- Đối với việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng các đương sự trong vụ án. Tuy nhiên, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thành Thị Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 ngày 03/11/2003; công nhận cho vợ chồng bà Đ ông Đ5 được quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ Láng Bà đầm (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X).

Thửa đất số 01, tờ bản đồ Láng Bà đầm (viết tắt thửa đất số 01) được UBND huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 268352 cho hộ ông Đạo C vào ngày 07/5/2001, nguồn gốc: đất cha mẹ để lại, diện tích tự kê khai 7.000m².

Ngày 03/11/2003, ông Đạo C chuyển nhượng thửa đất 01 cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 bằng bằng giấy viết tay “giấy bán đất rẫy” có xác nhận của UBND xã X. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà Đ ông Đ5 chưa đăng ký quyền sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Đ2 (vợ ông C) xác định ông C đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Đ5 bà Đ, khi chuyển nhượng bà và các thành viên trong gia đình bà đều biết, bà và các con của bà và ông C không tranh chấp gì, bà đề nghị Tòa án xem xét công nhận thửa đất số này cho vợ chồng bà Đ ông Đ5. Các con của ông C bà Đ2 đã được tổng đạt hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc và không có bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Đ là từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình và phải chịu hậu quả theo quy định của pháp luật.

Xét thấy giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Đ ông Đ5 đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vợ chồng bà Đ ông Đ5 đã sử dụng đất ổn định từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, hộ gia đình ông Đạo C không tranh chấp nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/11/2003 giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5.

Thửa đất số 01 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đạo C với diện tích tự kê khai 7.000m², diện tích đo đạc theo bản đồ địa chính năm 2001 là 8026 m². Từ năm 2001 đến nay, thửa đất này chưa được đo đạc lại bằng bản đồ địa chính nào khác. Theo giấy bán đất rẫy ngày 03/11/2003 thể hiện ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ ông Đ5 diện tích đất mà ông C2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 268352 do UBND huyện N cấp ngày 07/5/2001. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Đ ông Đ5 chưa làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cở sở

pháp lý để xác định diện tích thửa đất 01 là căn cứ vào bản đồ địa chính được đo vẽ vào năm 2001. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đ đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần diện tích thửa đất số 12 cho vợ chồng bà theo diện tích được thể hiện theo bản đồ địa chính năm 2001 nên Hội đồng xét xử công nhận cho vợ chồng bà Đ ông Đ5 được quyền sử dụng thửa đất số 01 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X), diện tích 8026m² theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/9/2025 của Văn phòng Đ7 Chi nhánh văn phòng Đ8. Đối với diện tích vợ chồng bà Đ ông Đ5 đang sử dụng ngoài diện tích đất được đo vẽ theo bản đồ địa chính năm 2001, bà Đ ông Đ5 không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thành Thị Đ về việc buộc bà Hứa Thị H trả lại 67m², bà Hứa Thị Đ1 trả lại diện tích 120m² đã lấn chiếm thuộc một phần thửa đất số 12 cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5.

Bà Thành Thị Đ cho rằng bà Hứa Thị H đang lấn chiếm phần diện tích 67m² (được xác định bởi các điểm 27,28,32,33) và bà Đ1 đang lấn chiếm phần diện tích 120m² (được xác định bởi các điểm 28,29,11,30,31,32) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 31/7/2024 thuộc thửa đất số 01 (nay là thửa đất số 12) mà vợ chồng bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông Đạo C.

Theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đ6 Chi nhánh N2 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 31/7/2024 thể hiện phần diện tích tranh chấp 67m² và 120m² theo bản đồ địa chính năm 2001 là phần ranh giới của các thửa đất, không thuộc thửa đất số 12 (bà Đ nhận chuyển nhượng của ông C) và thửa đất số 188 (của gia đình bà Đ1 bà H).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện UBND xã X xác định: phần diện tích 56m² (đã trừ đi phần diện tích 11m² đã được bà H đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H) và 120m² các bên đương sự đang tranh chấp thuộc phần ranh giới giữa thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 188 tờ bản đồ số 11 thuộc quyền quản lý của UBND xã X, không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Xét thấy 01 phần đất tranh chấp có diện tích 11m² (được xác định bởi các điểm 34, 35, 36) đã được bà Hứa Thị H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên bà H được quyền sử dụng hợp pháp. Phần diện tích còn lại 02 bên đang tranh chấp gồm phần diện tích 56m² (thuộc các điểm 34,36,35,28,33,27) và 120m² (thuộc 28,29,11,30,31,32) không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Thành Thị Đ cũng như không thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Hứa Thị Đ1, bà Hứa Thị H mà thuộc quyền quản lý của UBND xã X. Việc các bên tự lấn chiếm và sử dụng là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà Thành Thị Đ về việc buộc bà Hứa Thị H trả lại cho bà 67m², bà Hứa Thị Đ1 trả lại diện tích 120 m² đã lấn chiếm cho vợ chồng bà Thành Thị Đ.

Kiến nghị UBND xã X xử lý theo quy định của pháp luật việc người dân sử dụng lấn chiếm đất thuộc quyền quản lý của UBND xã X.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Thành Thị Đ về việc huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho hộ bà Hứa Thị H.

Nguyên đơn bà Đ yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với lý do UBND huyện N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 đối với thửa đất 310, tờ bản đồ số 18 xã X cho bà H chồng lên phần diện tích thuộc thửa đất số 01 (nay là thửa đất số 12) vợ chồng bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông Đạo C. Xét thấy theo kết quả đo đạc được thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính ngày 31/7/2024 do Văn phòng Đ6 Chi nhánh N2 xác định ranh giới thửa đất số 310 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hứa Thị H không chồng lấn lên thửa đất số 01 (nay là thửa đất số 12) mà bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Đạo C. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho hộ bà Hứa Thị H được thực hiện theo đúng theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013, khoản 5 Điều 20 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thành Thị Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2003 giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5, công nhận cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 được quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X, diện tích 8026m². Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc về việc buộc bà Hứa Thị H trả lại 67m², bà Hứa Thị Đ1 trả lại diện tích 120 m² đã lấn chiếm cho vợ chồng bà Thành Thị Đ; huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho hộ bà Hứa Thị H.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Thành Thị Đào Đạo Thanh Đ5 với bà Tài Thị Suối V, vợ chồng ông Thập Văn T bà Thành Thị Thu H4: các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Khánh Hoà là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản hết tổng số tiền 6.845.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất bị lấn chiếm không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Thành Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn bà Thành Thị Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Đ1 bà H trả lại phần đất lấn chiếm không được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 165, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 131, 705, 706 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993;

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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thành Thị Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2003 giữa ông Đạo C và vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 đối với thửa đất 01, tờ bản đồ Láng Bà Đ4 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X) tọa lạc tại thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

Công nhận cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 được quyền sử dụng đối với thửa đất 01, tờ bản đồ Láng Bà Đ4 (nay là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 18 xã X) tọa lạc tại thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa theo Trích lục bản đồ địa chính số 194/VP.ĐKĐĐCNNH ngày 23/9/2025 của Văn phòng Đ7 - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất N.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thành Thị Đ về việc buộc bà Hứa Thị H trả lại diện tích 67m², bà Hứa Thị Đ1 trả lại diện tích 120 m² tọa lạc tại thôn P, xã X, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng bà Thành Thị Đ ông Đạo Thanh Đ5 và yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 508298 do UBND huyện N cấp ngày 22/10/2021 cho hộ bà Hứa Thị H.

- Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Thành Thị Đ phải chịu 6.845.000đ (sáu triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản và đã nộp đủ.

- Về án phí: Bà Thành Thị Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0007655 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - Khánh Hoà).

Trả lại cho bà Thành Thị Đ 3 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0001642 ngày 04/12/2023 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - Khánh Hoà).

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

(Kèm theo bản án là Trích lục bản đồ địa chính số 194/VP.ĐKĐĐCNNHB và số 194/VP.ĐKĐĐCNNHB cùng ngày 23/9/2025 của Văn phòng Đ7 - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất N)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDKV 6 - Khánh Hoà;
- Phòng THADSKV 6 - Khánh Hoà;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Thành