

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST

Ngày: 23 tháng 9 năm 2025.

V/v: “Đòi lại tài sản”; “Yêu cầu
tuyên bố vô hiệu 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 KHU VỰC 4 - KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Nhật Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Ngọc Quý

Ông Hồ Quang Thành;

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Xuân Lợi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực
4 - Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa tham gia
phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 9 đến ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2021/TLST- DS ngày ngày 09 tháng 9 năm 2021 về việc “Đòi lại tài sản”; “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu 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: 05/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 02/TB-TA ngày 28 tháng 02 năm 2025; Thông báo thời gian mở phiên tòa số: 04/TB-TA ngày 15 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 06/TB-TA ngày 20 tháng 5 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 08/TB-TA ngày 06 tháng 6 năm 2025; Thông báo thời gian mở phiên tòa số: 04/TB-TA ngày 17 tháng 7 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 11/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025; Thông báo thời gian mở phiên tòa số: 14/TB-TA ngày 04 tháng 9 năm 2025.

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu C - sinh năm 1972; trú tại: Thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Kim T - sinh năm 1980; trú tại: Tổ dân phố số I, xã V, tỉnh Khánh Hòa – là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền lập ngày 23/12/2022, được Văn phòng C6 công chứng, số công chứng 5877, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD)

(Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phi Q – sinh năm 1974; trú tại: Thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q: Ông Lê Văn T1 – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Lê Văn T1 và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh K. (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Xuân N - sinh năm 1979; Trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Văn C1 (tên khác: Nguyễn Phi C2, Nguyễn Viết C3) - sinh năm 1976; Trú tại: Thôn P N, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị Thu N1 (tên khác: Nguyễn Thị Thanh N2) - sinh năm 1981; Trú tại: Thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4/ Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V; địa chỉ: Thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa; nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Kim T trình bày:*

Vào khoảng tháng 6/2016 bà Nguyễn Thị Thu C có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Xuân N; trú tại: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa một lô đất có diện tích 540,7 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V). Vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa với số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Trên đất có một căn nhà mái lợp ngói, tường xây gạch, nền xi măng, diện tích khoảng 40 m². Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực bởi Ủy ban nhân xã V, huyện V, tỉnh

Khánh Hòa. Sau đó bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C. Khi hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất này không có tranh chấp và cũng không có ai gây khó khăn hay cản trở gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có ai sinh sống trên nhà, đất đó.

Sau khi bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có nhờ cán bộ địa chính xã V đến vị trí lô đất để cắm mốc ranh giới đất cho bà, nhưng khi cán bộ địa chính xã đến thì xảy ra cãi vã giữa bà và ông Nguyễn Phi Q do ông Q cho rằng ông là con nuôi của bà Nguyễn Thị Mai H (mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Xuân N), ông Q gây cản trở nên bà không thể thực hiện được việc cắm mốc ranh giới đất.

Sau đó bà C có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã V để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nhưng ông Nguyễn Phi Q không đồng ý giao trả nhà, đất cho bà. Bà khẳng định việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Xuân N là hợp pháp và hiện nay bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Xuân N.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Phi Q phải trả nhà, đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa vì nó thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu C cũng khai thống nhất như lời khai của bà Nguyễn Thị Thu C.

** Tại các Biên bản lấy lời khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Phi Q trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị Mai H có quan hệ là dì cháu ruột (bà H là chị ruột của mẹ ông Q), ông và bà Nguyễn Thị Xuân N (con bà Nguyễn Thị Mai H) có quan hệ là anh em. Khi ông còn nhỏ do bà H khi đó chưa có con nên mới nhận ông làm con nuôi, tuy nhiên hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ gì, ông gọi bà H bằng mẹ và sống chung với bà H từ năm 1974 đến khi bà H mất.

Vào năm 1979, bà H chung sống với ông Nguyễn T2 nhưng từ khi sinh bà Nguyễn Thị Xuân N thì không thấy ông T2 nữa. Bà H, ông và bà N cùng sinh sống với nhau. Ông T2 hiện nay sinh sống ở đâu thì ông không biết, ông T2 cũng không có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình bà H. Khi còn sống mẹ nuôi ông có một số tài sản trong đó có thửa đất số 327, tờ bản đồ số 14 (bản đồ địa chính xã V), diện tích 845 m², trong đó có 200 m² đất thổ cư, 645 m² đất vườn. Đất đã được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 00980/QSDĐ/VH-VN ngày 17/01/2000 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Mai H. Vào năm nào thì ông không nhớ bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi H1 (anh ruột của ông) một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất 845 m², diện tích đất chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì ông không biết, ông H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nhận đất chuyển nhượng từ bà H.

Phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng là thửa đất số 620, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 328, tờ bản đồ số 14) vẫn do ông, bà H, bà N quản lý, sử dụng. Đến năm 2007 bà H chết, ông và bà N vẫn chung sống trên nhà, đất đó. Sau đó bà N kết hôn và chuyển đi nơi khác sinh sống thì ông vẫn ở trên nhà, đất đó để thờ cúng mẹ nuôi. Tuy nhiên, đến năm 2013 bà N bị người khác xúi giục nên đã nộp đơn tranh chấp nhà, đất với ông. Tranh chấp giữa ông và bà N đã được UBND xã V mời lên giải quyết nhiều lần nhưng không thành.

Mặc dù bà Nguyễn Thị Thu C biết rõ nhà, đất nói trên đang tranh chấp giữa ông và bà N nhưng vẫn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N và hiện nay bà Nguyễn Thị Thu C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà N.

Việc bà Nguyễn Thị Thu C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N mà không có sự đồng ý của ông là người thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Mai H là không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại cho quyền lợi của ông. Đối với yêu cầu của bà C yêu cầu ông phải giao trả nhà, đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24/10/2023, ông yêu cầu Tòa án giải quyết “*tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 356, quyển số 01/2016-SC/HĐ,GD lập ngày 14/7/2016 tại UBND xã V, huyện V giữa bà Nguyễn Thị Xuân N và bà Nguyễn Thị Thu C*” và yêu cầu “*hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C*”.

* *Tại các biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân N trình bày:* Bà N và bà Nguyễn Thị Mai H có quan hệ là mẹ con, bà N và ông Nguyễn Phi Q có quan hệ là chị em bạn dì ruột. Ông Q kêu bà N bằng chị nhưng do bà N nhỏ tuổi hơn nên ông Q hay xưng mày tao với bà N. Do gia đình ông Q nghèo khổ lại đông con nên mẹ bà có cho ông Q ở chung với mẹ con bà, chứ mẹ bà không có nhận ông Q làm con nuôi. Từ khi sinh ra đến nay bà không biết cha bà là ai, cha bà ở đâu, làm gì bà cũng không biết. Khi còn sống mẹ bà có một số tài sản trong đó có thửa đất số 327, tờ bản đồ số 14 (bản đồ địa chính

xã V), diện tích 845 m², trong đó có 200 m² đất thổ cư, 645 m² đất vườn. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00980/QSDĐ/VH-VN ngày 17/01/2000 mang tên Nguyễn Thị Mai H. Vào năm nào thì bà không nhớ mẹ bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi H1 (ông ruột ông Nguyễn Phi Q) một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất 845 m², diện tích đất chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu thì bà không biết vì đó là thỏa thuận giữa mẹ bà và ông H1, bà chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ mẹ bà.

Phần đất còn lại sau khi chuyển nhượng vẫn do bà và mẹ bà quản lý, sử dụng. Đến năm 2007 mẹ bà chết, bà sinh sống trên nhà, đất đó một mình, còn ông Q thì sinh sống tại nhà cha mẹ ông Q. Đến năm 2013, bà kết hôn và theo chồng về thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa sinh sống. Bà khóa cửa nhà, đất đó lại. Đến năm 2017, bà chuyển nhượng nhà, đất này cho bà Nguyễn Thị Thu C và hiện nay bà Nguyễn Thị Thu C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà.

Bà N xác định việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu C là đúng quy định của pháp luật, vì bà là người thừa kế duy nhất của bà Nguyễn Thị Mai H, ngoài bà ra bà H không có người con ruột hay con nuôi nào khác.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 9 năm 2023; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 (còn tên khác: Nguyễn Viết C3, Nguyễn Phi C2) trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Đức H2, và bà Nguyễn Thị Thanh T3; trên giấy khai sinh của ông thể hiện cha ông Nguyễn Đức H2 (đã chết tháng 9 năm 2023), mẹ Nguyễn Thị Thanh T3. Ông và bà Nguyễn Thị Mai H có quan hệ là dì cháu ruột; ông và ông Nguyễn Phi Q là anh em ruột.

Cha mẹ ông có 08 người con chung gồm: Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi C4, Nguyễn Phi V, Nguyễn Phi Q, Nguyễn Văn C1 (P), Nguyễn Trường C5, Nguyễn Thị Thu N1.

Trước đây gia đình ông và gia đình bà H cùng chung sống với nhau, chung sổ hộ khẩu. Thời gian sau thì tách riêng, hộ cha mẹ ông gồm: Ông Nguyễn Đức H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi C4, Nguyễn Phi V, Nguyễn Văn C1 (P), Nguyễn Trường C5, Nguyễn Thị Thu N1 tách thành sổ hộ khẩu riêng và sống ở nơi khác. Còn hộ bà Nguyễn Thị Mai H có bà H, bà Nguyễn Thị Xuân N và ông Nguyễn Phi Q (lúc đó vẫn ở lại chung khẩu với bà H để chăm sóc bà H, do lúc đó bà H ở có một mình), ông Q ở đến khi bà H chết rồi sau đó mới lập gia đình rồi đi nơi khác ở).

Ông xác định Bản khai nhân khẩu năm 1976 của hộ bà Nguyễn Thị Mai H thể hiện ông và bà Nguyễn Thị Thu N1 là con bà Nguyễn Thị Mai H là chưa chính xác, trong bản khai thể hiện Nguyễn Phi C2 chính là ông nhưng tên chính xác của ông là Nguyễn Văn C1 (tên khác ở nhà thờ là Nguyễn Viết C3) còn Nguyễn Thị Thanh N2 thực tế là Nguyễn Thị Thu N1, ông và bà N1 là con của ông Nguyễn Đức H2, Nguyễn Thị Thanh T3 chứ không phải con bà H; ngoài ra, ông xác định người tên Nguyễn Thị N trong bản khai là bà Nguyễn Thị Xuân N - con ruột của bà Nguyễn Thị Mai H. Do người đi khai nhân khẩu đã khai nhầm tên ông, bà N1, bà N và quan hệ giữa ông, bà N1 với chủ hộ.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 9 năm 2023; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N1 (còn tên khác: Nguyễn Thu N1) trình bày:

Bà là con của ông Nguyễn Đức H2, và bà Nguyễn Thị Thanh T3,; trên giấy khai sinh của bà thể hiện cha ông Nguyễn Đức H2 (đã chết tháng 9 năm 2023), mẹ Nguyễn Thị Thanh T3. Bà với bà Nguyễn Thị Mai H có quan hệ là dì cháu ruột và với ông Nguyễn Phi Q là anh em ruột.

Cha mẹ bà có 08 người con chung gồm: Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi C4, Nguyễn Phi V, Nguyễn Phi Q, Nguyễn Văn C1 (P), Nguyễn Trường C5, Nguyễn Thị Thu N1.

Trước đây gia đình bà và gia đình bà H cùng chung sống với nhau, chung sổ hộ khẩu. Thời gian sau thì tách riêng, hộ cha mẹ bà gồm: Ông Nguyễn Đức H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Phi H1, Nguyễn Phi C4, Nguyễn Phi V, Nguyễn Văn C1 (P), Nguyễn Trường C5, Nguyễn Thị Thu N1 tách thành sổ hộ khẩu riêng và sống ở nơi khác. Còn hộ bà Nguyễn Thị Mai H có bà H, bà Nguyễn Thị Xuân N và ông Nguyễn Phi Q (lúc đó vẫn ở lại chung khẩu với bà H để chăm sóc bà H, do lúc đó bà H ở có một mình), ông Q ở đến khi bà H chết rồi sau đó mới lập gia đình rồi đi nơi khác ở.

Bà xác định Bản khai nhân khẩu năm 1976 của hộ bà Nguyễn Thị Mai H thể hiện bà và ông Nguyễn Văn C1 là con bà Nguyễn Thị Mai H là chưa chính xác, trong bản khai thể hiện Nguyễn Thị Thanh N2 chính là tên gọi khác của bà, còn ông Nguyễn Phi C2 là tên gọi khác của ông Nguyễn Văn C1 (tên khác ở nhà thờ là Nguyễn Viết C3), bà và ông C3 đều là con ruột của ông Nguyễn Đức H2, Nguyễn Thị Thanh T3 chứ không phải con bà H; ngoài ra, bà xác định người tên Nguyễn Thị N trong bản khai là bà Nguyễn Thị Xuân N - con ruột của bà Nguyễn Thị Mai H. Do người đi khai nhân khẩu đã khai nhầm tên bà, ông C3, bà N và quan hệ giữa bà, ông C3 với chủ hộ.

- *Tại Công văn số 38/UBND ngày 13/01/2025 của UBND xã V v/v cung cấp ý kiến đối với vụ án đòi lại tài sản giữa bà Nguyễn Thị Thu C và ông Nguyễn Phi Q; Ủy ban nhân dân xã V có ý kiến:*

Việc chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 356, quyền số 01/2016-SC/HĐ,GD lập ngày 14/7/2016 tại UBND xã V, huyện V giữa bà Nguyễn Thị Xuân N và bà Nguyễn Thị Thu C đối với thửa đất 620, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48) được UBND xã V lập đúng quy định của pháp luật về trình tự chứng thực. UBND xã V không thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- *Công văn số 629/UBND-KT ngày 27/8/2025 của Chủ tịch UBND xã V v/v cung cấp ý kiến đối với vụ án hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Phi Q1 với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C; Chủ tịch UBND xã V có ý kiến:*

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, sổ vào sổ CH11165, cấp ngày 23/8/2016 đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính VN-2000 xã V) được UBND huyện V (cũ) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Qua kiểm tra, đối chiếu, Chủ tịch UBND xã V không thống nhất đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Phi Q do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thu C thực hiện theo đúng trình tự pháp luật quy định.

** Tại phiên tòa:*

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu C là ông Lê Kim T đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C, buộc ông Nguyễn Phi Q phải trả nhà, đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V). Vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa cho bà Nguyễn Thị Thu C.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Phi Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà N; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, sổ vào sổ CH11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C thì ông T không đồng ý, ông T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của ông Nguyễn Phi Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Phi Q và ông Nguyễn Phi Q đề nghị Tòa án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 356, quyền số 01/2016-SC/HĐ,GD lập ngày 14/7/2016 tại UBND xã V, huyện V giữa bà Nguyễn Thị Xuân N và bà Nguyễn Thị Thu C; yêu

cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, số vào sổ cấp GCN: CH 11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 76 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng:

+ Đề nghị Tòa án chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C, buộc ông Nguyễn Phi Q phải trả nhà, đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V). Vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa cho bà Nguyễn Thị Thu C.

+ Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Nguyễn Phi Q về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, số vào sổ cấp GCN: CH 11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Thu C khởi kiện đòi ông Nguyễn Phi Q trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Bị đơn có yêu cầu phản tố gồm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu C với bà Nguyễn Thị Xuân N và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, số vào sổ cấp GCN: CH 11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Đòi lại tài sản*”; “*Yêu cầu tuyên bố vô hiệu 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 khu vực 4 - Khánh Hòa theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Xuân N, Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã V, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Thu N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai; tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Kim T và bị đơn ông Nguyễn Phi Q không có ý kiến gì về sự vắng mặt của những người này. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vắng mặt những người này.

Đối với yêu cầu nhập vụ án này với vụ án “*Tranh chấp thừa kế tài sản*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Phi Q, và bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân N của ông Nguyễn Phi Q; Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự thì “*Tòa án nhập hai hay nhiều vụ án mà Tòa án đó đã thụ lý riêng biệt thành một vụ án để giải quyết nếu việc nhập và việc giải quyết trong cùng một vụ án đảm bảo đúng pháp luật*”. Tại thời điểm xét xử vụ án này, ông Nguyễn Phi Q không có yêu cầu tranh chấp thừa kế với bà Nguyễn Thị Xuân N, giữa hai vụ án có quan hệ tranh chấp khác nhau, tư cách tố tụng khác nhau. Hội đồng xét xử xét thấy việc nhập hai vụ án thành 01 để giải quyết không đảm bảo theo quy định nên không chấp nhận yêu cầu này của ông Q.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp:

Tại các biên bản lấy lời khai và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thu C, bị đơn ông Nguyễn Phi Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân N đều thừa nhận:

Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), diện tích 540,7m² và tài sản gắn liền với đất; vị trí tại Thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã V, tỉnh Khánh Hòa) có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Xuân N hưởng thừa kế từ bà Nguyễn Thị Mai H (chết năm 2007) theo Văn bản khai nhận di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực vào ngày 17/9/2014. Sau đó bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 620 tờ bản đồ số 14 (bản đồ địa chính xã V), diện tích 597m², trong đó có 200m² đất ở tại nông thôn và 397m² đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 909684, số vào sổ cấp GCN: CH 10361, cấp ngày 09/12/2014 mang tên Nguyễn Thị Xuân N.

Ngày 14/7/2016, bà Nguyễn Thị Xuân N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu C bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/7/2016 được UBND xã V, huyện V (nay là UBND xã V, tỉnh Khánh Hòa) chứng thực, số chứng thực 356, quyền số 01/2016-SC/HĐ,GD. Trên cơ sở hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Thu C đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà N và đã được đổi thành thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), diện tích $540,7\text{m}^2$, trong đó có 200m^2 đất ở tại nông thôn và $340,7\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11165, sổ vào sổ cấp GCN: CD 311680, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C.

[2.2] Về giá trị tài sản tranh chấp:

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29 tháng 8 năm 2018, căn cứ sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V lập và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Diện tích đất mà các đương sự tranh chấp của thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (Bản đồ địa chính xã V) là $540,7\text{m}^2$, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C.

* Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 có đông, tây tứ cận như sau:

Phía đông giáp thửa đất số 6,7 tờ bản đồ số 52 có kích thước cạnh 9,93+8,73;

Phía tây giáp đường bê tông có kích thước cạnh 19,76m;

Phía nam giáp thửa đất số 8, tờ bản đồ số 52 có kích thước cạnh là 28,03m;

Phía bắc giáp thửa 319, tờ bản đồ số 48 có kích thước cạnh 28,03m.

Căn cứ theo Kết quả định giá tài sản tranh chấp vào ngày 12/4/2024 do Hội đồng định giá tài sản đang tranh chấp xác định, giá tài sản tranh chấp được xác định như sau:

Giá đất tại thời điểm định giá là $3.900.000$ đồng/ m^2 (bao gồm 200m^2 đất ở và $340,7\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm). Tổng giá trị về đất là: $2.108.730.000$ đ (hai tỷ một trăm lẻ tám triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Tài sản gắn liền với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V) là 01 (một) căn nhà cấp 4 mái ngói, không trần, tường xây gạch, nền lát xi măng, cửa gỗ, mặt tiền có kết cấu bê tông cốt thép, quét vôi toàn nhà. Diện tích ($7 \times 5,3$) m = $37,1\text{m}^2$. Sân xi măng, có bê tông lót, diện tích $5\text{m} \times 7\text{m} = 35\text{m}^2$. Tổng giá trị về nhà, công trình trên đất là: $38.857.473$ đ (ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

- Các loại cây trồng có trên đất gồm: 18 cây sanh loại A, 08 cây dừa xiêm loại B. Tổng giá trị về cây là: 6.840.000đ (sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).).

Các loại cây trồng có trên đất gồm: 18 cây sanh loại A, 08 cây dừa xiêm loại B), tổng giá trị: 10.860.000 đồng.

Tổng giá trị về nhà, đất, công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 là: 2.158.447.473đ (hai tỉ một trăm năm mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại. Đối với bị đơn ông Nguyễn Phi Q vắng mặt, nhưng sau khi có kết quả định giá Tòa án đã thông báo giá cho ông Q bằng văn bản theo quy định, tuy nhiên ông Q không có ý kiến hoặc yêu cầu gì. Nên cần xác định kết quả định giá của Hội đồng định giá là căn cứ để giải quyết vụ án.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phi Q phải trả cho bà nhà, đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V); vị trí thửa đất: Thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thu C và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu C đều xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa bà N và bà C thì không có ai ngăn cản hay sinh sống trên nhà, đất đang tranh chấp. Bà C không biết gì về tranh chấp đất giữa bà N và ông Q, bà N cũng không hề nói gì với bà C về việc tranh chấp đất giữa bà N và ông Q. Chỉ đến khi bà C nhờ cán bộ địa chính xã V đến đo đạc, cắm mốc, xác định ranh giới đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì mới xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Phi Q.

Bà Nguyễn Thị Thu C là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Xuân N. Tại các chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được thì không có chứng cứ nào chứng minh bà C biết thừa đất mà bà C nhận chuyển nhượng từ bà N đang có tranh chấp giữa bà N và ông Q. Tại thời điểm đó cũng không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào đang giải quyết tranh chấp có liên quan đến nhà, đất chuyển nhượng. Mặc khác tại thời điểm chuyển nhượng bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ông Q cho rằng bà C là người địa phương, sống gần nhà đất tranh chấp và biết được ông Q vẫn còn đang sống trong nhà; tuy nhiên, ông Q không chứng minh được bà Cẩm B phải biết đất có tranh chấp, ông Q cũng thừa nhận sau khi lấy vợ vào năm 2008, ông sống cùng vợ ở rẫy (thửa đất khác), tối mới trở về để ngủ coi nhà; như vậy khi

bà C đến đất kiểm tra trước khi nhận chuyển nhượng không thể biết được việc ông Q vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất theo như trình bày của ông Q. Như vậy, bà C là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, công khai, đúng quy định của pháp luật.

Mặc khác theo các tài liệu do Văn phòng Đ chi nhánh huyện V cung cấp cho Tòa án huyện V thì sau khi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V nhận được đơn đề nghị ngăn chặn chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi Q thì đã ban hành công văn số 93/CNVN ngày 03/8/2016 yêu cầu ông Nguyễn Phi Q cung cấp các Quyết định của cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn chuyển dịch tài sản. Tuy nhiên ông Q đã không thực hiện theo yêu cầu nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Vì vậy việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là đúng quy định của pháp luật thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), diện tích 540,7m², trong đó có 200m² đất ở tại nông thôn và 340,7m² đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11165, sổ vào sổ cấp GCN: CD 311680, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C.

Với những lý do trên, Hội đồng xét xử thấy rằng bà Nguyễn Thị Thu C nhận chuyển nhượng thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V) đúng quy định của pháp luật, bà C đã được UBND huyện V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11165, sổ vào sổ cấp GCN: CD 311680, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C. Bà C được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất này.

Vì vậy việc bà Nguyễn Thị Thu C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phi Q phải trả nhà, đất, các công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V). Vị trí thửa đất tại thôn X, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu này của bà Nguyễn Thị Thu C.

[2.4] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Phi Q và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phi Q, HĐXX xét thấy:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00980/QSDD/VH-VN ngày 17/01/2000 đối với các thửa đất số 347, 350, 351, 352 tờ bản đồ số 12; thửa đất số 324 tờ bản đồ số 13; thửa đất số 327 tờ bản đồ số 14 mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thị Mai H và chồng: không. Thời điểm này, chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của người kê khai. Theo tờ đăng ký kê khai ngày 15/7/1997 của bà Nguyễn Thị Mai H thể hiện, bà H kê khai vừa có đất thổ cư, đất màu... Thửa đất 327 (sau tách thành thửa đất 620, 621) tờ bản đồ số 14 sau đó được cấp cùng với thửa đất màu

khác do thời điểm này chỉ có phôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông (bà) nên UBND huyện Vạn N3 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Mai H, tuy nhiên, xét thấy, thửa đất này thuộc loại đất thổ, vườn có nguồn gốc kê khai do cha mẹ cho vào năm 1980 không thuộc đối tượng điều chỉnh của ND64/CP (đất nông nghiệp); đồng thời, tại thời điểm kê khai (năm 1997) và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (năm 2000), ông Nguyễn Phi Q đã tự đi kê khai xác nhận hộ gia đình bà Nguyễn Thị Mai H chỉ có 03 nhân khẩu gồm bà Nguyễn Thị Mai H (dì ruột), Nguyễn Thị Xuân N (chị) và ông (theo bản khai nhân khẩu năm 1995), như vậy hộ gia đình ông Nguyễn Đức H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 (cha mẹ ruột của ông Q) đã tách khẩu và dọn đi nơi khác sinh sống mà không có tranh chấp gì đối với nhà đất đang tranh chấp và vào thời điểm bà H được tặng cho thửa đất 327, tờ bản đồ 13 (năm 1960) thì ông Q, bà N vẫn còn nhỏ, không có công sức, đóng góp tạo lập gì. Mặt khác, tại các lời khai của ông Q trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 04/02/2021, phiên tòa phúc thẩm ngày 08/7/2021, ông Nguyễn Phi Q xác định *“Khi còn sống mẹ nuôi ông (bà Nguyễn Thị Mai H) có một số tài sản trong đó có thửa đất số 327, tờ bản đồ số 14 (bản đồ địa chính xã V), diện tích 845 m², trong đó có 200 m² đất thổ cư, 645 m² đất vườn”*; như vậy, ông Q cũng đã thừa nhận thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là tài sản do bà Nguyễn Thị Mai H để lại; Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của ông Q là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, dù thửa đất 327 tờ bản đồ số 13 được cấp chung với các thửa đất khác trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00980/QSDĐ/VH-VN ngày 17/01/2000 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Mai H nhưng có căn cứ xác định đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Mai H chứ không phải tài sản chung của hộ gia đình.

Đối với nội dung năm 2013, bà Nguyễn Thị Xuân N tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Phi Q tại UBND xã V; UBND xã V đã hòa giải nhưng không thành, UBND đã có Thông báo số 131/TB-UBND ngày 17/7/2013 Thông báo kết quả hòa giải không thành và hướng dẫn các bên liên hệ Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh để yêu cầu giải quyết tranh chấp, tuy nhiên đến thời điểm bà Nguyễn Thị Xuân N kê khai nhận thừa kế năm 2014, các bên không có yêu cầu khởi kiện, hay tranh chấp gì nên việc bà N kê khai nhận di sản thừa kế và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSDĐ là đúng quy định của pháp luật.

Năm 2007, sau khi bà Nguyễn Thị Mai H chết, bà Nguyễn Thị Xuân N kê khai văn bản nhận thừa kế đối với di sản do bà Nguyễn Thị Mai H để lại, trong đó có thửa đất 620 (nay là thửa 328) tờ bản đồ số 14 và đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 909684, sổ vào sổ cấp GCN: CH 10361, cấp ngày 09/12/2014. Năm 2016,

bà Nguyễn Thị Xuân Nhật K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thu C, tuy tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện có chuyển nhượng nhà trên đất và có biên bản bàn giao nhà nhưng cả bà N và bà C đều thừa nhận khi ký hợp đồng là đã chuyển nhượng cả nhà và đất, hai bên không xảy ra tranh chấp. Bản thân ông Nguyễn Phi Q cũng thừa nhận từ khi ông sinh ra, nhập khẩu về hộ bà Nguyễn Thị Mai H thì ngôi nhà này đã có trên đất, gia đình ông sống cùng bà H đến khi tách khẩu dọn đi, ông ở lại sống cùng bà H và bà N. Do đó, có căn cứ xác định trên thửa đất số 620 (nay là thửa đất số 328) tờ bản đồ 14 có ngôi nhà cấp 4 như hiện tại và bà Nguyễn Thị Xuân N khi ký hợp đồng chuyển nhượng đã chuyển nhượng luôn cả nhà và đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu C.

Ông Nguyễn Phi Q cho rằng tài sản nhà, đất mà bà Nguyễn Thị Thu C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Xuân N thuộc tài sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Mai H, ông là con nuôi của bà Nguyễn Thị Mai H (mẹ bà N) nên ông phải có quyền đối với tài sản này. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Q không cung cấp được có giấy tờ gì chứng minh ông là con nuôi của bà H, tại các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập cũng không có căn cứ xác định ông Nguyễn Phi Q là con nuôi của bà Nguyễn Thị Mai H. Trong tờ khai nhân khẩu thì bà H khai ông Q là cháu gọi bà H bằng dì, bà N cũng xác định mẹ của bà không nhận ông Q làm con nuôi. Trong bản khai nhân khẩu do ông Q ghi vào năm 1995 thì ông cũng xác định quan hệ giữa ông và bà H là dì ruột. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa) thì Công an xã V xác nhận chưa có các giấy tờ thể hiện ông Q là con nuôi của bà Nguyễn Thị Mai H. Đồng thời tại các lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Thu N1 đều xác nhận ông, bà không có quan hệ mẹ con với bà Nguyễn Thị Mai H mà ông C1, bà N1, ông Q đều là con ruột của ông Nguyễn Đức H2 và bà Nguyễn Thị Thu C; cả ba với bà H có quan hệ là dì cháu ruột.

Do đó, việc ông Nguyễn Phi Q cho rằng mình là con nuôi của bà Nguyễn Thị Mai H, có quyền hưởng thừa kế của bà Nguyễn Thị Mai H nên đã ngăn cản bà Nguyễn Thị Thu C trong việc quản lý, sử dụng đất và sở hữu các tài sản có trên đất từ việc nhận chuyển nhượng giữa bà C và bà Nguyễn Thị Xuân N để yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở.

+ Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Phi Q về việc yêu cầu Tòa án “tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà C với bà N và yêu cầu “hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, số vào sổ cấp GCN: CH 11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C”: Việc bà

N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C là đúng quy định của pháp luật và hiện nay bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã V xác nhận “việc chứng thực đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 356, quyền số 01/2016-SC/HĐ,GD lập ngày 14/7/2016 tại UBND xã V, huyện V giữa bà Nguyễn Thị Xuân N và bà Nguyễn Thị Thu C đối với thửa đất 620, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48) được UBND xã V lập đúng quy định của pháp luật về trình tự chứng thực”; Chủ tịch UBND xã V, tỉnh Khánh Hòa cũng xác nhận: “Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, sổ vào sổ CH11165, cấp ngày 23/8/2016 đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính VN-2000 xã V) được UBND huyện V (cũ) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật”. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy đối với các yêu cầu này của ông Q là không có căn cứ nên không chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu xem xét công sức sửa chữa nhà trên đất: Tại phiên tòa ông Nguyễn Phi Q không có các chứng cứ gì chứng minh đối với việc sửa chữa, cải tạo nhà, đất đang tranh chấp nên không có căn cứ để xem xét.

[2.3] Đối với Bản khai danh sách nhân khẩu năm 1976 thể hiện Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Thanh N2, ông Nguyễn Phi C2 là con ruột bà Nguyễn Thị Mai H. Qua xác minh cũng như lời khai của các đương sự thì bà Nguyễn Thị N là bà Nguyễn Thị Xuân N (con ruột), bà Nguyễn Thị Thanh N2 có tên chính xác là Nguyễn Thị Thu N1, ông Nguyễn Phi C2 có tên chính xác là Nguyễn Văn C1; ngoài bà Nguyễn Thị Xuân N là con ruột của bà Nguyễn Thị Mai H thì các ông bà Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Văn C1 là con ruột của ông Nguyễn Đức H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 và là cháu gọi bà H bằng dì. Các đương sự đều xác định do quá trình khai nhân khẩu đã ghi nhầm nội dung này.

[4] Về các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Thu C có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đã nộp tiền tạm ứng chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà C là ông Lê Kim T xác nhận bà C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và không yêu cầu bồi hoàn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí:

+ Ông Nguyễn Phi Q phải chịu án phí theo quy định của pháp luật với số tiền là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị Thu C không phải chịu án phí nên hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166 và Điều 499 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 12, Điều 166, Điều 168; Điều 188; Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 11, Điều 26, Điều 45; Điều 235 và Điều 236 Luật đất đai 2024;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu C:

Buộc ông Nguyễn Phi Q phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu C quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 328, tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính xã V), diện tích 540,7m² tọa lạc tại thôn X, xã V, tỉnh Khánh Hòa và quyền sở hữu đối với nhà, các công trình, vật kiến trúc trên đất gồm:

- Một căn nhà cấp 4 mái ngói, không trần, tường xây gạch, nền lát xi măng, cửa gỗ, mặt tiền có kết cấu bê tông cốt thép, quét vôi toàn nhà. Diện tích (7 x 5,3) m = 37,1m². Sân xi măng, có bê tông lót, diện tích 5m x 7m = 35 m². Tổng giá trị về nhà, công trình trên đất là: 38.857.473đ (ba mươi tám triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng).

- Các loại cây trồng có trên đất gồm: 18 cây sanh loại A, 08 cây dừa xiêm loại B. Tổng giá trị về cây là: 10.860.000đ (mười triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

(Có Sơ đồ hiện trạng lô đất và hồ sơ mặt bằng kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu C và bà Nguyễn Thị Xuân N của bị đơn ông Nguyễn Phi Q.

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 311680, sổ vào sổ cấp GCN: CH 11165, cấp ngày 23/8/2016 mang tên Nguyễn Thị Thu C của bị đơn ông Nguyễn Phi Q.

3. Các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Thu C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà C đã nộp đủ các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và không yêu cầu bồi hoàn nên không xét.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Phi Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007131 ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Chi cục Thi hành án dân sự khu vực 4 – Khánh Hòa). H3 lại cho ông Q số tiền án phí chênh lệch là 650.000đ (sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thu C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013905 ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Chi cục Thi hành án dân sự khu vực 4 - Khánh Hòa).

5. Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; quyền kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm.

** 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 các Điều 6, 7, 7a 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.*

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Khu vực 4 - Khánh Hòa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Dương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Vi Nhật Hoàng