

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 24/2026/DS-ST

Ngày: 27-3-2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phùng Thị Hoài Phương

Bà Đinh Thị Minh

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

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 376/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 250/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1967; cư trú tại tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm: 1970; cư trú tại số D, đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2423, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 09/9/2022); có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1960; cư trú tại tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nông Xuân H, sinh năm: 1959; cư trú tại đường

H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 352, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 11/01/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Văn H1; địa chỉ liên hệ: số A, đường B, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng L2 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1958; cư trú tại tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Minh L1, sinh năm: 1962; cư trú tại tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Kim L, sinh năm: 1970; cư trú tại số D, đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2423, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 09/9/2022); có mặt.

3. Vợ chồng ông K, sinh năm: 1980, bà Ma H2, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ (nay là xã Q), tỉnh Lâm Đồng; ông S có mặt, bà H2 có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Bà K1, sinh năm: 1962; cư trú tại tổ A, thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

5. Anh K2, sinh năm: 2002; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ (nay là xã Q), tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

6. Cháu Nai Ngọc Á, sinh năm: 2006; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ (nay là xã Q), tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

7. Cháu Tou Prong Ka S1, sinh năm: 2012; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ (nay là xã Q), tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Vợ chồng ông K, sinh năm: 1980, bà Ma H2, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn K, xã K, huyện Đ (nay là xã Q), tỉnh Lâm Đồng (là cha, mẹ ruột); ông K có mặt, bà H2 có đơn đề nghị vắng mặt.

8. Văn phòng C2; địa chỉ: số C, quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T3, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Hữu H3 (Văn bản ủy quyền số

70/UBND-VP ngày 20/01/2026); có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 01/9/2020 của bà Nguyễn Thị Thu T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Đinh Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của bà T, thì: Vào năm 2012 vợ chồng bà T có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh B phần đất có diện tích 1.210m² tại kho muối Phi Nôm. Giấy sang nhượng đất của bà B đã bị thất lạc và hiện nay bà B đã chết. Bà T được biết đất bà B chuyển nhượng cho bà có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà K1 và con trai là ông K. Đến năm 2013 thì được sự thống nhất giữa bà B và bà K1, ông K nên vợ chồng ông K trực tiếp chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.210m² thuộc thửa 3665, tờ bản đồ 01 tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C2 chứng nhận ngày 31/7/2013 và đến ngày 23/8/2013 vợ chồng bà T, ông L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225058.

Khi vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B, vợ chồng ông K thì phần diện tích đất này là đất trống và lối đi vào đất có 01 con đường kéo dài từ đường kho muối đi vào phần đất mà bà B, vợ chồng ông K' Suyên đã chuyển nhượng cho bà T. Phần đất này có kích thước 2m x 35m; kể từ thời điểm chuyển nhượng năm 2012 đến năm 2013 khi Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T thì ông T1 chưa xây dựng nhà cửa gì và vợ chồng bà T vẫn sử dụng con đường này để đi vào đất của mình. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông K xong và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà T sử dụng trồng hoa. Do chồng bà T thường xuyên đau bệnh phải đi điều trị bệnh nên không có điều kiện quản lý phần đất của mình.

Đến năm 2020 bà T phát hiện ông T1 đã lấn chiếm đất của vợ chồng bà và xây nhà, trồng cây trên phần đất này. Gia đình bà T có đến nói ông T1 trả lại đất thì ông T1 không đồng ý và cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T là giả và không trả lại đất cho gia đình bà T. Sau đó bà T có làm đơn đến xã đề yêu cầu ông T1 trả lại đất nhưng không giải quyết được. Do đó, nay bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 03/6/2021 là 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng cho bà T.

+ Buộc ông T1 tháo dỡ tường rào và cây trồng trên phần diện tích đất tranh

chấp là tường gạch dài 4,5m, cao 1,2m; móng đá chẻ dài 4,5m cao 1,5m; chuồng heo xây dựng năm 2021 để trả lại phần diện tích đất trên cho bà T.

Bà T thống nhất sử dụng kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 18/6/2021 và Chứng thư thẩm định giá số 029/2022/FMA-LĐ do Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Năm Thành Viên thực hiện ngày 26/7/2022 để làm căn cứ giải quyết vụ án và không có khiếu nại hay thắc mắc gì.

- Theo lời trình bày của ông Nông Xuân H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thì: Nguồn gốc diện tích đất hiện nay ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng và có tranh chấp với gia đình ông L1, bà T là do ông nhận chuyển nhượng của bà K1 vào năm 1997. Diện tích nhận chuyển nhượng được áng chừng khoảng 2.000m², hai bên có làm văn bản và được Trưởng thôn xác nhận; sau đó ông T1 vẫn để cho bà K1 sử dụng.

Năm 2000 xảy ra việc bà K1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 Lê nên bà K1 đã cấm lại đất cho ông khoảng 1.000m² và giao cho ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chủ quan và tin tưởng nên ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến năm 2004 thì bà K1 khởi kiện ông và Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng (cũ) tuyên hủy việc chuyển nhượng nói trên và buộc bà K1 phải trả tiền lại cho ông, ông phải trả lại đất cho bà K1. Sau đó ông kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì tại giai đoạn phúc thẩm các bên đã tự thỏa thuận với nhau; nguyên đơn rút đơn khởi kiện nên Tòa án cấp phúc thẩm đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 19/4/2005 tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì ông đồng ý hoán đổi 04m mặt tiền đường cầu muối xuống đất của bà K1, con trai là ông K; đổi lại thì bà K1, ông K cắt lại đất phía bắc tương ứng 04m để trả lại cho ông. Đất của ai đã cấm mốc giới thì vẫn sử dụng ổn định. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói là bên bà K1, ông K phải về làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Trước đây đất của bà K1, ông K không có đường đi. Tuy nhiên sau đó bà K1, ông K không thực hiện theo thỏa thuận ngày 19/4/2005 tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Ông liên tục gửi đơn kiến nghị đến Cơ quan nhà nước nhưng các cơ quan này cho rằng không thuộc thẩm quyền. Sau đó ông không gửi đơn từ nữa và đi hỏi thì cán bộ trả lời phải thực hiện thỏa thuận, nếu không được thì gửi đơn đến Tòa án để yêu cầu giải quyết. Ông liên tục hỏi thúc bà K1, ông K thực hiện theo biên bản 19/4/2005 nhưng bà K1, ông K chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà K1, ông K thì ông đã sử dụng đất ổn định, chưa đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2010 ông đã làm nhà và sinh sống trên phần đất này, không tranh chấp với ai. Năm

2018, 2019 bà K1, ông K yêu cầu ông đưa thêm 40.000.000đ thì mới làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2020 khi đo đạc thì mới biết đất ông đang sử dụng bị chồng lấn sang đất của vợ chồng ông L1, bà T và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225058 ngày 23/8/2013. Do đó, ông T1 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Công nhận phần diện tích theo đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 03/6/2021 là 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông T1.

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Ma H2 với bà Nguyễn Thị Thu T, ông Huỳnh Minh L1 do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyển số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 đối với phần diện tích đất 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ225058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/8/2013 cho bà Nguyễn Thị Thu T, ông Huỳnh Minh L1.

Ông T1 thống nhất sử dụng kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 18/6/2021 và Chứng thư thẩm định giá số 029/2022/FMA-LĐ do Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Năm Thành Viên thực hiện ngày 26/7/2022 để làm căn cứ giải quyết vụ án và không có khiếu nại hay thắc mắc gì.

- Theo lời trình bày của bà K1, ông K4 thì: Năm 2004 thì bà K1 có khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng tuyên hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà K1 phải trả tiền lại cho ông T1, ông T1 phải trả lại đất cho bà K1. Sau đó ông T1 kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì tại giai đoạn phúc thẩm bà K1, cùng con là ông K với ông T1 đã tự thỏa thuận với nhau; bà rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong thực tế bà K1 và ông K có ký Biên bản thỏa thuận ngày 19/4/2005 tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo đó các bên thỏa thuận ông T1 hoán đổi 04m mặt tiền đường cầu muối xuống đất của bà K1 và con là ông K đổi lại thì bà K1, ông K cắt lại đất phía bắc tương ứng 04m để trả lại đất cho ông T1. Đất của ai đã cắm mốc giới thì vẫn sử dụng ổn định. Bà K1, ông K xác định đến nay chưa thực hiện xong thỏa thuận ngày 19/4/2005 tại Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Năm 2013 khi ông K, bà Ma H2 thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có được cấp luôn phần diện tích mà các bên đã thỏa thuận vào năm 2015.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên vào ngày 31/7/2013 thì ông K và vợ là bà

Ma H2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thuộc thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó cho vợ chồng ông L1, bà T. Hợp đồng được Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyển số 18TP/CC-SCC/HĐGD. Giữa các bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này.

Hiện nay bà T khởi kiện tranh chấp đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng mà hiện ông T1 đang sử dụng là phần mà các bên có thỏa thuận hoán đổi thì bà K1, ông K không đồng ý, do giữa bà K1, ông K chưa thực hiện xong thỏa thuận đổi với ông T1 nên phần đất này là của ông T1.

Đối với yêu cầu của ông T1 thì bà K1, ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng) thì:

+ Việc xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 543997 ngày 29/3/2013 cho hộ ông K: Ngày 21/12/1998, hộ ông K được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 699318 đối với 15 thửa đất, tổng diện tích 2.950m² đất lúa, gồm thửa đất số 1694/180m², 1690/200m², 1689/125m, 1688/255m², 1691/65m², 1686/110m², 1685/125m², 1692/205m², 1684/285m², 1681/480m², 1687/295m², 1680/335m², 1670/95m², 1673/95m², 1682/100m², tờ bản đồ số 01, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Năm 2012 ông K có đơn xin điều chỉnh diện tích, tách, hợp thửa đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 699318.

Qua kiểm tra thì thửa đất số 1694/180m², 1690/200m², 1689/125m², 1688/255m², 1691/65m², 1686/110m², 1685/125m², 1692/205m², 1684/285m², 1681/480m², 1687/295m², 1680/335m², 1670/95m², 1673/95m², 1682/100m², tờ bản đồ số 01, được hợp tách thành thửa đất số 3664/535m², 3665/1.210m², 3666/1.504m² đất trồng lúa, tăng 299m² đất trồng lúa do trước đây khi đo đạc thành lập bản đồ đã tính toán sai diện tích. Ngày 29/3/2013 Ủy ban nhân dân huyện B1 quyết định số 589/QĐ-UBND-ĐĐ về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích đất đang sử dụng; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông K. Trong đó chấp thuận cho hộ ông K được điều chỉnh diện tích đối với các thửa đất số 1694, 1690, 1689, 1688, 1691, 1686, 1685, 1692, 1684 1681, 1687, 1680, 1670, 1673 và 1682 có tổng diện tích là 3.249m² LUA. Sau đó được hợp lại và tách thành các thửa đất số 3664/535m² LUA, 3665/1.210m² LUA, 3666/1.504m² LUA, tờ bản đồ số 01, xã H. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 699318

do Ủy ban nhân dân huyện C4 ngày 21/12/1998; cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 543997 đối với các thửa đất số 3664/535m² LUA, 3665/1.210m² LUA, 3666/1.504m² LUA, tờ bản đồ số 01, xã H cho hộ ông K. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định.

+ Việc xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225058 ngày 23/8/2013 Nguyễn Thị Thu T, ông Huỳnh Minh L1: Ngày 08/7/2013 Ủy ban nhân dân huyện có Thông báo số 564/TB-UBND chấp thuận cho hộ ông K được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 31/7/2013, hộ ông K đã chuyển nhượng thửa đất số 3665/1.210m² LUA, tờ bản đồ số 01, xã H cho bà Nguyễn Thị Thu T, ông Huỳnh Minh L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) công chứng số 26027, quyền số 18TP/CC-SCCHĐGD. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Huỳnh Minh L1 có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 3665 nêu trên. Ngày 23/8/2013 bà Nguyễn Thị Thu T và ông Huỳnh Minh L1 được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 225058 đối với thửa đất số 3665/1.210m² LUA, tờ bản đồ số 01, xã H. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng quy định.

+ Qua lục tìm hồ sơ lưu không tìm thấy hồ sơ liên quan đến việc khiếu nại của ông Nguyễn Văn T1. Đề nghị Tòa án nhân dân căn cứ các hồ sơ có liên quan xem xét xét xử vụ án theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Bà Đinh Thị Kim L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Nông Xuân H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng. Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị Thu T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 03/6/2021 là 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H,

tỉnh Lâm Đồng và buộc ông T1 tháo dỡ tường rào và cây trồng trên phần diện tích đất tranh chấp là tường gạch dài 4,5m cao 1,2m; móng đá chẻ dài 4,5m cao 1,5m; chuồng heo xây dựng năm 2021. Ông T1 không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận phần diện tích theo đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 03/6/2021 là 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ma H2 với vợ chồng ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 đối với phần diện tích đất 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ225058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/8/2013 cấp cho vợ chồng ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T nên các bên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự; việc giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất mà ông T1 đang sử dụng thuộc thửa 3666 do nhận chuyển nhượng của bà K1 từ năm 1997; năm 2004 giữa ông T1 với bà K1 phát sinh tranh chấp và được Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng giải quyết tại Bản án số 189/DSST ngày 24/9/2004 với nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà K1 với vợ chồng ông T1, bà T2 lập ngày 24/11/1997 là vô hiệu. Không đồng ý với bản án này nên ông T1 kháng cáo và tại giai đoạn phúc thẩm giữa bà K1 với vợ chồng ông T1, bà T2 đã thỏa thuận được với nhau nên bà K1 đã rút đơn khởi kiện. Ông T1 sử dụng phần đất của mình và sử dụng đất ổn định từ năm 2000 và xây dựng các công trình kiên cố trên đất.

Còn nguồn gốc đất thuộc thửa 3665 của vợ chồng ông L1, bà T là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, bà Ma H2 (con của bà K1) vào năm 2013.

[2.2] Xét thấy, ông K là con trai của bà K1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M699318 ngày 21/12/1998 đối với tổng diện tích 2.950m² thuộc các thửa 1694, 1690, 1689, 1688, 1691, 1686, 1685, 1692, 1684, 1681, 1687, 1680, 1670, 1673, 1682, tờ bản đồ 01 tại xã H, huyện Đ (nay là xã H), tỉnh Lâm Đồng.

Năm 2004, khi phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông T1, bà T2 các bên đã tự

hòa giải theo biên bản thỏa thuận lập ngày 19/4/2005 giữa vợ chồng ông T1, bà T2 với mẹ con bà K1, ông K với nội dung: “Ông T1 đồng ý hoán đổi 04m mặt tiền đường cầu muối xuống đất của bà K1, ông K; đổi lại, bà K1, ông K cắt lại phần đất phía Bắc tương ứng 04m để trả lại cho ông T1” và các bên tiếp tục sử dụng diện tích đất các bên đang quản lý, sử dụng.

Sau đó, năm 2012 vợ chồng ông K, bà Ma H2 là con của bà K1 lập thủ tục để nhập các thửa đất làm thủ tục điều chỉnh diện tích, tách hợp thửa đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2013 đối với các thửa 3664 diện tích 535m², thửa 3665 diện tích 1.210m² và thửa 3666 diện tích 1.504m², tờ bản đồ 01 tại xã H, huyện Đ (nay là xã H) tỉnh Lâm Đồng.

Qua xem xét, hồ sơ tách hợp thửa đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của vợ chồng ông K, bà Ma H2 thì do thửa đất số 3665 không có cạnh tiếp giáp đối với đường đi công cộng nên cơ quan chức năng đã căn cứ vào biên bản thỏa thuận ghi ngày 19/4/2005 giữa bà K1, ông K với vợ chồng ông T1, bà T2 để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho thửa đất số 3665 trong đó có cạnh tiếp giáp đường đi công cộng có chiều rộng 4,3m như thỏa thuận các bên đã ký kết.

[2.3] Trên thực tế, quá trình hình thành, quản lý và sử dụng đất thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K5, ông K với các bên liên quan đều là chuyển nhượng đất trên thực địa, các bên đã nhận đất để sử dụng ổn định một thời gian dài rồi mới thực hiện thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Theo đó khi được cấp đổi Giấy chứng nhận thì phần thửa đất số 3666 vợ chồng ông S, bà Ma H2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T1, bà T2; phần diện tích đất thuộc thửa 3664 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T4; phần diện tích thuộc thửa 3665 thì chuyển nhượng cho Phan Thị Thanh B vào khoảng năm 2004 nhưng sau đó các bên thống nhất chuyển nhượng thẳng cho người nhận chuyển nhượng sau là vợ chồng ông L1, bà T vào năm 2012.

[2.4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất tranh chấp hiện đang do ông T1 quản lý sử dụng. Phần đất tranh chấp được ngăn cách với phần diện tích đất của vợ chồng ông L1, bà T bằng tường xây có kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch và có độ cao chênh lệch khoảng 01m so với phần đất của vợ chồng ông L1, bà T đang quản lý, sử dụng. Hơn nữa, mẹ con bà K1, ông K đều thống nhất xác nhận việc giao đất được thực hiện trên thực địa và tại thời điểm này diện tích đất mà mẹ con bà K1, ông K sử dụng không có lối đi độc lập ra đường giao thông, việc đi lại chủ yếu thông qua lối mòn, bờ ruộng do người dân tự hình thành để đi xuống ruộng.

[2.5] Trong thực tế có việc mẹ con bà K1, ông K đồng ý hoán đổi cho ông T1 phần đất phía bắc (nay thuộc một phần thửa 3665) tuy nhiên khi ông K làm thủ tục tách, hợp thửa thì phần đất các bên thỏa thuận hoán đổi vẫn chưa được thực hiện;

phần của ông T1 vẫn do ông T1 sử dụng, phần của mẹ con bà K1, ông K vẫn đang do mẹ con bà K1, ông K sử dụng. Tại phiên tòa hôm nay, mẹ con bà K1, ông K và ông T1 đều thừa nhận nội dung này nên có căn cứ để xác định việc thỏa thuận hoán đổi đất chưa được các bên thực hiện trên thực tế.

Như vậy, việc đăng ký tách, hợp thửa đất, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K vào năm 2012 tuy được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định nhưng không phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất của các bên trên thực tế, dẫn đến khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 3665 thì cơ quan chuyên môn đã cấp luôn cả phần diện tích tranh chấp hiện nay mà ông T1 đang sử dụng cho vợ chồng ông K, bà Ma H2; sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1, bà T và vợ chồng ông L1, bà T tiếp tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng, sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay là không đúng với thực tế sử dụng đất.

Do đó, bà T chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng ông T1 lấn chiếm phần diện tích đất 89,5m² là không có cơ sở chấp nhận mà cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 để công nhận phần diện tích đất này cho bị đơn là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ma H2 với vợ chồng ông L1, bà T do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 đối với phần diện tích đất 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng: Như đã phân tích, phần diện tích 89,5m² thuộc thửa 3665, tờ bản đồ số 01 tại xã H, huyện Đ (nay là xã H), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1 nên việc vợ chồng ông K, bà Ma H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1, bà T cả phần diện tích đất nói trên là không đúng và không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Do đó, cần hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 đối với phần diện tích đất vừa nêu là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông K, bà Ma H2 với vợ chồng ông L1, bà T đều xác định không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng này nên sau này nếu các bên có phát sinh tranh chấp về hậu quả đối với việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất 89,5m² nói trên thì được quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[4] 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 BQ225058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/8/2013 cho ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T thì thấy rằng: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 thì ngày 28/3/2013 Ủy

ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ225058 cho vợ chồng bà T, ông L1 đối với diện tích đất thuộc thửa 3665, tờ bản đồ số 01 tại xã H, huyện Đ (nay là xã H), tỉnh Lâm Đồng.

Như đã phân tích phần diện tích 89,5m² nói trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1 và do hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng nên cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên liên quan đến phần diện tích 89,5m² thuộc một phần thửa 3665 là có căn cứ; vợ chồng ông L1, bà T và ông T1 căn cứ vào Bản án của Tòa án để đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để tuyên xử theo hướng đã nhận định.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 26.397.920đ (nguyên đơn đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ.

[7] Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 688, 689, 690, 692, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 160, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*” với ông Nguyễn Văn T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T1 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T.

2.1. Công nhận phần đất có diện tích 89,5m² thuộc một phần thửa số 3665, tờ bản đồ số 01 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T1.

{Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 03/6/2021 kèm theo}.

2.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Ma H2 với vợ chồng ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 2607, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 đối với phần diện tích đất 89,5m² thuộc một phần thửa 3665, tờ bản đồ số 36 tại xã H, tỉnh Lâm Đồng.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ225058 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/8/2013 cho vợ chồng ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T.

2.4. Vợ chồng ông Huỳnh Minh L1, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Văn T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 26.397.920đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.350.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000941 ngày 04/01/2020, số 0008272 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng) và số 0003305 ngày 03/3/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà T được nhận lại số tiền 750.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (11);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch