

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày: 17-01-2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất viết tay có hiệu lực; 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:* Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trương Văn Nhân

Ông Bùi Quang Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 543/2024/QĐXXST-DS ngày 06/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 673/2024/QĐST-DS ngày 31/12/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hồ Văn L, sinh năm 1953; địa chỉ: xóm B, thôn R, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Quang T, sinh năm 1983; địa chỉ: G Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2024). *Có đơn xét xử vắng mặt.*

**- Bị đơn:** Ông Đặng Văn M, sinh năm: 1961 và bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm: 1979; địa chỉ: xóm B, thôn R, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Có đơn xét xử vắng mặt.*

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

1. Ủy ban nhân dân huyện L; địa chỉ: thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện L. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/9/2024. *Có đơn xét xử vắng mặt.*

2. Ông Lê Ngọc V, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1970; địa chỉ: xóm B, thôn R, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. *Có đơn xét xử vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của ông Hồ Văn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Quang T trình bày:*

Ngày 05/6/2006, ông L nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 với giá 25.000.000 đồng. Ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Vừa qua khi thực hiện thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được biết phần diện tích đất trên đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà T1 ngày 01/4/2019 đối với phần diện tích đất 9.068m<sup>2</sup> thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 71 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ông đã nhiều lần thoả thuận, phía bị đơn cũng cam kết làm thủ tục tách thửa để trả lại phần diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> nhưng sau đó ông M, bà T1 không thực hiện. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận “giấy sang nhượng đất” viết tay lập ngày 05/5/2006 giữa ông Hồ Văn L và ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 có giá trị pháp lý.

- Xác định phần diện tích 899m<sup>2</sup> (trong đó 629m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, 270m<sup>2</sup> thuộc ao) thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 71 tại Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông L.

- Yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 384029 đối với thửa 60, tờ bản đồ số 71 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND huyện L cấp ngày 01/04/2019 đứng tên ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1.

*Bị đơn vợ chồng ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất trên là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K và bà K'Én ngày 24/3/1998 diện tích đất khoảng 1ha. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, lúc nhận chuyển nhượng diện tích đất đôi tranh và đăm sinh theo đường mương nước chảy. Sau đó vợ chồng ông bà cải tạo lại đất để trồng cà phê.

Năm 1999 vợ chồng ông bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 phần diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> để vợ chồng ông V, bà M1 làm nhà ở (khi mua bán hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau). Phần diện tích đất còn lại thì vợ chồng ông bà canh tác sử dụng.

Ngày 05/5/2006 ông V, bà M1 tiếp tục lập giấy tay chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> trên cho ông Hồ Văn L.

Ngày 01/4/2019, ông M, bà T1 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 384029 diện tích 9.068m<sup>2</sup> thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, trong đó cấp bao gồm phần diện tích đất của ông L.

Đối với phần đất của ông L thì ông L là người canh tác sử dụng. Phần đất giữa ông M, bà T1 và ông L đã được các bên cắm mốc rõ ràng.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông M, bà T1 đồng ý. Ông M, bà T1 xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 384029 diện tích 9.068m<sup>2</sup> thuộc thửa số 60 tờ bản đồ số 71 cấp ngày 01/4/2019 hiện nay ông bà không có thể chấp bất kì tổ chức, cá nhân nào.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1 ngày 01/4/2019 đối với thửa số 60, tờ bản đồ số 71 tại xã Đ, huyện L đã bị thất lạc (hiện chưa tìm thấy hồ sơ gốc). Do đó, UBND huyện L không có cơ sở để khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1 ngày 01/4/2019 có được thực hiện đúng với quy định của pháp luật hay không. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết; đồng thời kiểm tra, xác minh làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên tranh chấp, đối chiếu quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 để xem xét, giải quyết.

2. Ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 trình bày: Năm 1999 vợ chồng ông V, bà M1 có nhận chuyển nhượng giấy tay của vợ chồng ông M, bà T1 diện tích khoảng 900m<sup>2</sup> tại thôn E (thôn R), xóm B, xã Đ, huyện L. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2006 vợ chồng ông bà viết giấy tay chuyển nhượng cho ông L. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L là người sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông V, bà M2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu

khởi kiện. Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện L, ông V và bà M2 có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm;

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Tại phiên tòa, ông Trương Quang T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn L; bị đơn ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện L; ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*:

Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Hồ Văn L yêu cầu bị đơn ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1 trả lại diện tích đất 899m<sup>2</sup> thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 384029 đối với diện tích 899m<sup>2</sup> thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 71 do UBND huyện L cấp ngày 01/4/2019 mang tên ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] *Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng*:

[3.1] Xét về nguồn gốc diện tích đất các bên đang tranh chấp:

Diện tích đất hiện nguyên đơn ông L đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc năm 1999 bị đơn ông M, bà T1 chuyển nhượng cho ông V, bà M1; sau đó năm 2006 ông V, bà M1 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Thời điểm các bên chuyển nhượng diện tích đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận nên các bên chỉ viết tay với nhau.

Năm 2019, khi ông M, bà T1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp luôn phần diện tích đất của ông L hiện nay đang sử dụng.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện ngày 05/5/2006, giữa ông L và vợ chồng ông V, bà M1 có lập giấy sang nhượng đất viết tay với nhau với giá 25.000.000 đồng diện tích 1.000m<sup>2</sup>, ông L đã giao đủ tiền cho ông V, bà M1 và được vợ chồng ông V, bà M1 thừa nhận. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh.

Xét về nội dung và hình thức của giấy sang nhượng viết tay lập ngày 05/5/2006 giữa ông V, bà M1 và ông L vi phạm về nội dung và hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực. Tuy nhiên, từ khi hai bên viết giấy sang nhượng đã bàn giao đất sử dụng và hoàn tất việc giao tiền, hoàn tất việc chuyển nhượng, ông L nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 2006, không tranh chấp với ai, ranh giới sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn rõ ràng và tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thể hiện diện tích đất đang tranh chấp hiện nay do ông L là người trực tiếp quản lý và sử dụng. Hình thể diện tích đất “*phía Đông giáp đất ông M; phía Tây giáp đường; phía Nam giáp suối; phía Bắc giáp đất của ông M*” phù hợp với hình thể vị trí đất trong giấy sang nhượng viết tay lập ngày 05/5/2006 giữa vợ chồng ông V, bà M1 với ông L. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận giấy sang nhượng viết tay lập ngày 05/5/2006 giữa vợ chồng ông V, bà M1 với ông L có hiệu lực là có căn cứ.

[3.3] Thực tế sử dụng đất giữa các bên thể hiện gia đình ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2006 đến nay. Bị đơn ông M, bà T1 thừa nhận việc sử dụng đất của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, khi xét cấp quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện L không tiến hành xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất mà xét cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà T1 trong đó có cả phần đất hiện nay ông L đang sử dụng là không đúng đối tượng sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng đã nhận định.

[5] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 3.362.000 đồng (nguyên đơn đã nộp); ông L tự nguyện nhận chịu toàn bộ, không yêu cầu bị đơn phải chịu (ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thanh toán xong).

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải án phí Dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38; Điều 147; Điều 157; Điều 203; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn L về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 05/5/2006 giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 và ông Hồ Văn L có hiệu lực và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị Kim T1.

- Công nhận giấy sang nhượng đất viết tay ngày 05/5/2006 giữa ông Lê Ngọc V, bà Nguyễn Thị M1 với ông Hồ Văn L có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận diện tích đất 899, thuộc một phần thửa 60, tờ bản đồ số 71 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn L.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 384029, diện tích đất 899m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 60, tờ bản đồ số 71 tại xã Đ, huyện L do UBND huyện L cấp ngày 01/4/2019 mang tên ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1.

(Kèm theo hoạ đồ đo đạc ngày 05/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng).

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn L về việc tự chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ 3.362.000 đồng (*ba triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng*). Ông L đã thanh toán xong.

3. Về án phí: Buộc bị đơn vợ chồng ông Đặng Văn M, bà Nguyễn Thị Kim T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 600.000đ đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp. HCM (01);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV &THA (01);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Thị Bích Thảo**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Trương Văn Nhân**

**Bùi Quang Tùng**

**Nguyễn Thị Bích Thảo**

