

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17- LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày: 19 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17-LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đức Bình

2. Ông Mai Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17-Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17-Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Tốt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17-Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 300/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 7 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa số 43/2025/QĐST-DS, ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn Q, sinh năm 1968; bà Lâm Thị T, sinh năm 1972; Cùng nơi cư trú: Số E, đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Đều có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn P, sinh năm 1957; bà Đoàn Thị Ý, sinh năm 1961; Cùng nơi cư trú: Số E, đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Đều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng TMCP C; địa chỉ: Số A, T, quận H, Thành phố Hà Nội. Nay là phường C, Thành Phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bình M; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người được uỷ quyền: Ông Lê Đình B; chức vụ: Trưởng phòng G-Chi nhánh B3. Vắng mặt-có đơn xin phép không tham gia phiên toà.

3.2 Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: Thôn V, xã H, tỉnh Lâm Đồng. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Đình T1; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng; *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Thành H; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt-có đơn đề nghị vắng mặt.

3.3 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978;

3.4 Bà Bùi Thị Xuân M1, sinh năm 1985;

Cùng nơi cư trú: Đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Đều vắng mặt.

3.5 Ông Nguyễn T3, sinh năm 1972;

3.6 Bà Võ Thị Kim B1, sinh năm 1982;

Cùng nơi cư trú: Số F, đường N, tổ C, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Đều vắng mặt.

3.7 Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số C, đường T, tổ F, khu phố I, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn V, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.8 Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số H, đường số A, thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.9 Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1986; nơi cư trú: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.10 Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số E, đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1975, bà Trần Thị A (mẹ ruột ông Võ Văn Q) được cấp 01 lô đất có diện tích hơn 4.000m² (chiều ngang 40m, chiều dài 125m). Trong quá trình sử dụng bà A có tặng cho bà Trần Thị Đ (mẹ ruột ông Nguyễn P) một phần diện tích kích thước ngang 10m, dài 50m, việc tặng cho được thực hiện trước năm 1975.

Vào năm 1995 ông Nguyễn P đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất phần diện tích bà A đã cho bà Đ và phần diện tích giáp ranh liền kề phía sau của bà A và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/1995 là thửa đất số 375, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.323m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587 đứng tên Nguyễn Phần .

Sau khi bà A khiếu nại ông P, bà Ý đã đồng ý trả lại cho bà A. Phần diện tích đất này năm 1992, bà A đã chuyển nhượng cho ông Q, bà T với giá 3.000.000 đồng. Nên bà A, ông P thỏa thuận ông P, bà Ý lập thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Q, bà T.

Ngày 22/4/2014 ông Q, bà T, ông P, bà Ý liên hệ Ủy ban nhân dân thị trấn Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất khu phố B, thị trấn Đ, diện tích 773m², mục đích sử dụng: ODT + CLN; thời hạn sử dụng: 50m² ODT sử dụng lâu dài, 723m² CLN sử dụng đến tháng 6/2045; nguồn gốc: Nhà nước công nhận, thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587 được UBND huyện Đ cấp ngày 15/8/1995. Tuy nhiên, ông P, bà Ý đã thực hiện thế chấp giấy chứng nhận đất số B 719587 tại các tổ chức tín dụng nên các bên không thể hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, mặc dù ông Q, bà T nhiều lần liên hệ, yêu cầu hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhưng ông P, bà Ý không hợp tác.

Ông Q, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P, bà Ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 375B, tờ bản đồ số 08,

diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, cấp ngày 15/8/1995 được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ chứng thực số 91 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 22/4/2014. Ông Q, bà T không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hoặc huỷ hợp đồng, cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu như hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu hoặc huỷ. Ngoài ra, ông Q, bà T không có yêu cầu gì khác.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn trình bày:

Trước đây bà Trần Thị A có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Đ1 (mẹ ruột ông P) một diện tích đất, sau này bà Đ1 tặng cho diện tích này cho ông P, bà Ý. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông tin cụ thể ông P, bà Ý không nhớ, chỉ xác định là thửa đất bà Đ1 để lại là thửa đất mà ông P, bà Ý đang sinh sống tại đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Trong phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích đất mà bà A cho ông Q, bà T nhưng do nhầm lẫn nên Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp luôn cho ông P, bà Ý. Từ giải phóng đến nay ông Q, bà T là người trực tiếp sử dụng diện tích đất mà ông Q, bà T trình bày trong đơn, không có tranh chấp. Gia đình ông P, bà Ý không tranh chấp nhưng ông Q, bà T không gặp vợ chồng ông P, bà Ý để trao đổi mà tự ý đi khởi kiện, khiến gia đình ông P, bà Ý rất bức xúc. Ông P, bà Ý yêu cầu ông Q, bà T xuống gặp gia đình ông P, bà Ý để giải quyết chứ không cần khởi kiện. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P, bà Ý đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng không nhớ rõ là Ngân hàng nào. Trước đây ông P, bà Ý có ra Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ký giấy sang nhượng đất cho bà A, chứ không ký cho ông Q, bà T. Chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2014 là chữ ký của ông P, bà Ý nhưng ông P, bà Ý chỉ nhớ là ký cho bà A, chứ không ký cho ông Q, bà T. Về thông tin trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về thửa đất ông P, bà Ý cũng không rõ. Nếu ông Q, bà T không xuống gặp gia đình ông P, bà Ý nói chuyện thì ông P, bà Ý không đồng ý yêu cầu khởi kiện; nếu xuống nói chuyện thì gia đình ông P, bà Ý sẽ đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C, người đại diện trình bày:

Ông Nguyễn P, bà Đoàn Thị Ý có sử dụng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số BU 268319, số vào sổ cấp GCN: CH 15033, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/6/2014 thế chấp tại Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh B3-Phòng G để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị Xuân M1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2256028/2022/HĐBĐ/NHCT600. Tuy nhiên, đến ngày 24/02/2025 ông T2, bà M1 đã tắt toán toàn bộ khoản nợ. Ngay sau khi ông T2, bà M1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh B3-Phòng G đã thực hiện các thủ tục xuất tài sản bảo đảm và hoàn trả cho ông Nguyễn P theo quy định.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng UBND xã H, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến liên quan đến nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập; có công văn phúc đáp thông tin cung cấp chứng cứ qua kiểm tra tại kho lưu trữ, hồ sơ chứng thực năm 2014 hiện nay không có bộ hồ sơ chứng thực số 91, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD theo yêu cầu của Tòa án; đồng thời có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Ông P, bà Ý có 06 người con gồm: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978; ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1991; hiện đang sống chung với ông P, bà Ý tại đường N, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1991 đang cư trú tại số C, đường T, tổ F, khu phố I, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1986, hiện cư trú tại: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1984, không rõ địa chỉ nhưng đã tách hộ khẩu và sinh sống tại xã Đ. Ngoài ra ông P, bà Ý không có người con nào khác. Do bà T4 đi lấy chồng nên không rõ việc chuyển nhượng đất giữa ông Q, bà T với ông P, bà Ý. Việc lập hợp đồng có hay không hay giá mua bán như thế nào bà T4 cũng không được rõ. Hiện nay, ông P, bà Ý vẫn sử dụng đất của ông P, bà Ý; còn phần đất của ông Q, bà T vẫn sử dụng bình thường, không ai sử dụng đất của ai; ông P, bà Ý không sử dụng đất của ông Q, bà T. Việc mua bán giữa ông P, bà Ý và ông Q, bà T, bà T4 là con trong gia đình nhưng không được rõ việc chuyển nhượng nên không có ý kiến gì,

cũng không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Hiện trạng thửa đất ông P, bà Ý đang sử dụng phía trước giáp đường N, phía sau giáp với phần đất đang do ông Q, bà T sử dụng từ trước đến nay, là phần đất ông Q, bà T đang tranh chấp, một phía giáp ông Q, bà T, phần còn lại giáp đất ông T2.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T3 trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn T3, bà Võ Thị Kim B1 có một lô đất nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị A là mẹ ruột của ông Q tại đường Đ, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận giáp ranh với phần đất đang tranh chấp giữa ông Q, bà T và ông P, bà Ý; ông T3 không nhớ số thửa, tờ, giấy chứng nhận. Ranh giới với các chủ đất liền kề ông T3 đều đóng trụ bê tông cố định từ năm 2023 cho đến nay. Hiện trạng vẫn còn trụ bê tông, ranh mốc từ đó đến nay sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp gì, trên đất hiện được trồng một số cây chuối, không có công trình kiến trúc, xây dựng gì. Liên quan trong vụ án tranh chấp giữa ông Q, bà T và ông P, bà Ý, ông T3 không có ý kiến gì hay yêu cầu gì. Ranh mốc giữa ông T3 và phần đất tranh chấp, gia đình ông T3 mua đất có giấy chứng nhận, có toạ độ, hiện trụ bê tông cố định, không tranh chấp với ai, nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị Xuân M1, bà Võ Thị Kim B1, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị T7:

Mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng không có đơn khởi kiện độc lập, cũng không có ý kiến, tài liệu chứng cứ gì giao nộp cho Tòa án, cũng không tham gia làm việc và tham gia phiên tòa.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư

ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên Tòa, trên cơ sở ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi thường trú tại xã H, tỉnh Lâm Đồng và quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17-Lâm Đồng và quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật dân sự năm 2015, đã được sửa đổi bổ sung; mục 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Lâm Đồng nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; vắng mặt Ngân hàng TMCP C nhưng có đơn từ chối không tham gia phiên tòa; vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có lý do chính đáng, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị Xuân M1, bà Võ Thị Kim B1, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị T7 không có đơn khởi kiện độc lập, không

cung cấp tài liệu, chứng cứ, không tham gia làm việc cũng không tham gia phiên tòa nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác giao nộp và do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 22/4/2014, chưa được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp.

[5] Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2014 là sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị A (mẹ ruột ông Q) với ông P, bà Ý nhưng vì trước đó vào năm 1992 bà A đã chuyển nhượng cho ông Q, bà T thửa đất này nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022 ông Q, bà T là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông P, bà Ý; còn ông P, bà Ý trình bày trước đây ông P, bà Ý chỉ nhớ là ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà A, chứ không ký cho ông Q, bà T nhưng thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2014 là của ông P, bà Ý. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2014 thể hiện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn P, bà Đoàn Thị Ý và bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Văn Q, bà Lâm Thị T. Nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2014 được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông P, bà Ý và bên nhận chuyển nhượng ông Q, bà T. Do đó, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế của bà A (đã chết) nên Tòa án không đưa người thừa kế của bà A vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[6] Tại phiên tòa bà T, ông Q yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà Ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 375B, tờ bản đồ số 08, diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, được UBND huyện Đ cấp ngày 15/8/1995.

[6.1] Tại Công văn số 741/CNVPĐKĐĐĐL, ngày 25/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ2, có nội dung: “...*Thửa đất 375, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.823m² được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 719587 ngày 15/8/1995 đứng tên Nguyễn Phần . Ngày 04/6/2014 thửa đất số 375 tách thành 2 thửa: Thửa đất số 375, diện tích 1.073m² được cấp đổi lại là GCN BU 268319 được UBND*

huyện Đ cấp ngày 12/6/2014 cho ông Nguyễn P và bà Đoàn Thị Ý; Thừa đất 375A, diện tích 250m² chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Thị Xuân M1 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BU 268321 ngày 12/6/2014 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Thị Xuân M1; Hiện GCN QSDĐ số BU268319 mang tên ông Nguyễn P và bà Đoàn Thị Ý đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C-Chi nhánh B3-P1; Hiện không tìm thấy thông tin của thửa đất 375B, tờ bản đồ số 08, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 719587...”

Tại Công văn số 2193/UBND-NC, ngày 26/8/2024 của UBND huyện Đ, có nội dung: “...1. Nguồn gốc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.323m² cấp tại giấy chứng nhận QSDĐ số B 719587 mang tên Nguyễn P: Thửa đất có nguồn gốc từ thời Dinh điền năm 1968 do bà Trần Thị A sử dụng đến khoảng năm 1973 sang nhượng lại cho bà Trần Thị Đ sử dụng. Đến năm 1995, con trai bà Trần Thị Đ là ông Nguyễn P kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 719587 tại Quyết định số 175/QĐ-UBND, ngày 28/6/1995 của UBND huyện Đ đối với thửa đất số 375 tờ bản đồ số 08 diện tích 1.323m² đất thổ cư. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 719587 là đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Giấy chứng nhận QSDĐ số B 719587 mang tên Nguyễn P là cấp cho hộ ông Nguyễn Phần . Vì thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không yêu cầu phải ghi rõ các thành viên trong hộ nên không thể hiện các thành viên trong hộ ông Nguyễn P gồm những thành viên nào. 2. Những biến động liên quan đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.323m²: Năm 2014 thửa đất số 375, tờ bản đồ số 8 thực hiện thủ tục tách thửa và được tách thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 375A, diện tích 250m² đất ODT+CLN để tặng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Thị Xuân M1 tại hợp đồng tặng cho QSDĐ được UBND thị trấn Đ chứng thực ngày 22/4/2014 và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BU 268321 ngày 12/6/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Thị Xuân M1. Phần diện tích còn lại 1.073m² của thửa đất số 375 được cấp tại giấy chứng nhận QSDĐ số BU 268319, ngày 12/6/2014 mang tên ông Nguyễn P và bà Đoàn Thị Ý. Trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất số 375, người sử dụng đất có thực hiện đo đạc xác định diện tích cần tách thửa đất là thửa đất số 375A, diện tích 250m² do Văn phòng đăng ký QSDĐ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2) thực hiện. Theo hợp đồng chuyển nhượng do UBND thị trấn Đ chứng thực ngày 22/4/2014 thể hiện thửa đất chuyển nhượng là 375B, tờ bản đồ số 8, diện

tích 773m² đất ODT + CLN. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ từ khi tách thửa 375 thành 02 thửa gồm 375A, diện tích 250m² và thửa 375, diện tích 1.073m² nói trên thì đến nay không có hồ sơ thực hiện thửa 375 tách thêm thửa số 375B thể hiện nội dung nói trên. Như vậy đến nay thửa đất số 375 chưa thực hiện thủ tục tách thêm thửa đất số 375B tại cơ quan Nhà nước theo quy định....”.

Như vậy, về mặt pháp lý không có thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 8, diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/08/1995 đứng tên ông Nguyễn P, bà Đoàn Thị Ý như ông Q, bà T khởi kiện yêu cầu.

[6.2] Khoản 25 Điều 3 Luật đất đai 2024 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”.

Theo ông Q, bà T trình bày ông Q, bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 8, diện tích 773m², mục đích sử dụng: ODT+CLN, thời hạn sử dụng: 50m² ODT sử dụng lâu dài, 723m² CLN sử dụng đến tháng 6/2045, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/08/1995 từ ông P, bà Ý. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/08/1995 đứng tên ông Nguyễn P là thửa 375, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.323m², mục đích sử dụng thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài.

Trong trường hợp thửa 375B, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/08/1995 mà ông Q, bà T nhận chuyển nhượng từ ông P, bà Ý là một phần của thửa đất số 375, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/08/1995 đứng tên ông Nguyễn P thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, do UBND huyện Đ cấp ngày 15/08/1995 được cấp cho hộ ông Nguyễn Phần .

Theo các tài liệu, chứng cứ xác định được tại thời điểm ngày 15/8/1995 hộ ông Nguyễn P có các thành viên gồm: Ông Nguyễn P, sinh năm 1957; bà Đoàn Thị

Ý, sinh năm 1961; ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1981; ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1984; bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1991. Thế nhưng các thành viên hộ gia đình khác ngoài ông P, bà Ý không ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2014.

Những thành viên hộ gia đình ông P, bà Ý trong quá trình tố tụng mặc dù Toà án triệu tập tham gia làm việc nhưng không chấp hành, cũng không có văn bản, ý kiến gửi Toà án, ngoại trừ bà T4, thế nhưng bà T4 cũng trình bày bà T4 không rõ việc chuyển nhượng đất giữa ông Q, bà T với ông P, bà Ý. Việc lập hợp đồng có hay không hay giá mua bán như thế nào bà T4 cũng không được rõ.

Thế nhưng Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định thửa đất 375, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, cấp ngày 15/08/1995 đứng tên ông Nguyễn P thì năm 2014 chỉ tách thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 375A, diện tích 250m² đất ONT+CLN và phần diện tích còn lại 1.073m² của thửa đất số 375; đến nay thửa đất số 375 cũng chưa thực hiện thủ tục tách thêm thửa đất số 375B tại cơ quan Nhà nước theo quy định....”

Tại phiên toà, ông Q, bà T thừa nhận mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng nhưng ông Q, bà T không giao cho ông P, bà Ý số tiền 60.000.000 đồng mà cho rằng giao cho bà A nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh; đồng thời hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Q, bà T và ông P, bà Ý chứ không phải giữa ông Q, bà T với bà A hay giữa bà A với ông P, bà Ý. Ông Q, bà T không chứng minh được việc đã giao tiền cho bên chuyển nhượng là ông P, bà Ý.

[6.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024, kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp, thể hiện: “...*Theo sự chỉ dẫn của ông Q, bà T thì giáp với thửa đất của ông Nguyễn T3, bà Võ Thị Kim B1. Tuy nhiên, theo thực địa ghi nhận từ điểm mốc do bà T, ông Q chỉ dẫn về hướng đất ông Huỳnh Công B2 khoảng cách 01 m, chiều sâu từ đường Đ kéo dài tới gần điểm mốc giáp ranh phần đất ông Nguyễn P, bà Đoàn Thị Ý được chôn 12 trụ bê tông, khoảng cách không đồng đều. Theo ông Q, bà T trình bày số bê tông này do ông Nguyễn T3, bà Võ Thị Kim B1 chôn trồng lán lên phần diện tích đất mà ông Q, bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông P, bà Ý...*” Quá trình giải quyết vụ án ông T3 cho rằng đây là phần đất của

mình, còn ông Q, bà T cho rằng là phần đất của mình đã nhận sang nhượng từ ông P, bà Ý. Thế nhưng không ai yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết, cũng không khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Trong vụ án ông Q, bà T, ông T3, bà B1 cũng không yêu cầu Toà án giải quyết. Như vậy, phần diện tích mà ông Q, bà T yêu cầu ông P, bà Ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đang có chồng lấn với diện tích đất của ông Nguyễn T3, bà Võ Thị Kim B1.

[6.4] Theo ông Q, bà T diện tích đất ông Q, bà T nhận chuyển nhượng có kích thước 11m ngang và 72 mét dài, nên yêu cầu ông P, bà Ý chuyển nhượng đủ 11 mét ngang. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 773m², chứ không thể hiện kích thước các cạnh thửa đất như bà T, ông Q trình bày. Đồng thời theo sơ đồ thửa đất tranh chấp thể hiện phần diện tích không chồng lấn là 731,5m², nếu tính phần chồng lấn là 804,4m² (731,5m² + 72,9m²) là lớn hơn diện tích chuyển nhượng.

[6.5] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 375B, tờ bản đồ số 08, diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, được UBND huyện Đ cấp ngày 15/8/1995, được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ chứng thực số 91 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 22/4/2014. Tuy nhiên, đối tượng của hợp đồng là thửa 375B, tờ bản đồ số 08, diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, cấp ngày 15/8/1995 về mặt pháp lý là không có, nên hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích nhưng nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu, cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu theo quy định. Trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, đây là quyền định đoạt của đương sự theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi bổ sung. Do đó, Hội đồng chỉ xem xét đến nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này.

[7] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Tại phiên toà Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực A-Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện là chưa phù hợp với nhận định. Bởi lẽ, trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về thực tế các cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ không thực hiện được thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật về đất đai vì không tồn tại thửa đất số 375B, tờ bản đồ số 08, diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, cấp ngày 15/8/1995 như nguyên đơn yêu cầu.

[9] Trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn đã chi 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải tự chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã chi.

[10] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

[11] Các đương sự, người đại diện đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung; mục 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Các Điều 385, 408, 500, 501, 502, 503, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003, đã được sửa đổi bổ sung năm 2009, năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Q, bà Lâm Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn P, bà Đoàn Thị Ý phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 375B, tờ bản đồ số 08, diện tích 773m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 719587, được UBND huyện Đ cấp ngày 15/8/1995, do Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ chứng thực số 91 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD, ngày 22/4/2014.

2. Về án phí: Bà Lâm Thị T, ông Võ Văn Q phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017719, ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 17-Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự, người đại diện vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Trong 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:

- VKSND Khu vực 17- Lâm Đồng;
- Thi hành án DS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THA DS Khu vực 17-Lâm Đồng;
- Các đương sự, người đại diện;
- Lưu HS, án văn.

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

Trần Đình Trường