

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 42/2025/DS-ST

Ngày 25-9-2025

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Xuân Quyền và ông Đinh Xuân Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Thành, là Thư ký của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, về: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2025/QĐ-ST ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T1; địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường N, tỉnh Lâm Đồng) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T; địa chỉ: Số 191 đường 23/3, tổ dân phố 2, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (nay là phường Nam Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt.

2. *Bị đơn:* ông Vũ Văn H (có đơn xin vắng mặt) và bà Hà Thị H (vắng mặt); địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Vũ Văn H; địa chỉ: Thôn 11, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị H1; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) - xin vắng mặt

- Ông Bùi Quốc T; địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng) – xin vắng mặt

- Ông Phạm Đình T1; địa chỉ: Số nhà 456D, tổ 17, khu phố 3, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) – xin vắng mặt
 - Ông Đặng Văn Lương và bà Phạm Thị H2; địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã Q, tỉnh Lâm Đồng– Vắng mặt.
4. *Người làm chứng:* Ông Bùi Quốc X; địa chỉ: Tổ 4, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có lời khai xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-4-2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Phạm Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 05/01/2023 bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn H và vợ là Hà Thị H1 01 thửa đất diện tích khoảng 400m² (chiều ngang 5,4m, chiều dài khoảng 70m phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 14, phía Tây giáp vườn keo, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc A, thửa đất tọa lạc tại tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay phường N, tỉnh Lâm Đồng) với giá 440.000.000 đồng. Về nguồn gốc đất ông H và bà H1 bà T1 không biết, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), khi ký hợp đồng mua bán ông H có đưa mảnh trích đo địa chính thửa đất và ông H cùng bà T1 đi xem đất trên thực địa, trên đất chỉ không có cây cối, tài sản gì, có đóng cọc sắt ông H chỉ mốc ranh giới rõ ràng, có ông H1 là người làm chứng. Sau đó bà T1 cùng ông H1 ra phát dọn, cắm cọc phân định ranh giới thì xảy ra tranh chấp với ông X và ông H2 (không rõ họ tên) và ông X đưa ra GCNQSDĐ đứng tên ông Bùi Quốc T. Đến năm 2023, bà T cùng với ông H, ông H1 và ông X ra xác định ranh giới thì bà T1 mới biết thửa đất mà vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà T một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X và ông T.

Nay bà T1 yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 05/01/2023) giữa bà Phạm Thị T1 và ông Vũ Văn H, bà Hà Thị H1 vô hiệu; Buộc ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 trả lại cho bà T1 số tiền 440.000.000 đồng và không yêu cầu lãi suất.

Bị đơn ông Vũ Văn H trình bày và bà Hà Thị H1 trình bày: Ngày 05/01/2023 vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà T1 01 thửa đất diện tích khoảng 350m² (chiều ngang 5,4m, chiều dài khoảng 70m. Có tứ cận: Phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 14, phía tây giáp vườn keo, phía Bắc giáp ông A, phía Nam giáp vị trí đất các vòng xoay Hồ đại la khoảng 150m, giá chuyển nhượng 440.000.000 đồng, vợ chồng ông H đã nhận đủ tiền, đất chưa có GCNQSDĐ, nguồn gốc đất là ngày 22/9/2022 ông H mua lại của ông Nguyễn Ngọc A và Lê Thị H giá 200.000.000 đồng ông H đã giao đủ tiền cho ông A. Khi bà T đến sử dụng đất thì ông X và ông T đến tranh chấp với bà T1, vì vậy bà T1 không làm được thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ và bà T1 cũng không sử dụng đất được nên bà T1 khởi kiện ông H. Nay ông H yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 và trả lại tiền cho bà T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc T trình bày: Ông T và cô Dương Thị Ngọc A, đăng ký kết hôn năm 2000 và có 04 con chung. Đến

năm 2019 ông T và cô A được Toà án giải quyết cho ly hôn. Ngày 16/6/2004, ông T và cô A nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị H2, ông Phan Văn L 01 thửa đất số 419, tờ bản đồ số 02, diện tích đất khoảng hơn 1000m, chiều ngang mặt đường quốc lộ 14: 16m sau đó vợ chồng ông L nợ tiền vật liệu xây dựng của ông T nên ông T và ông L thỏa thuận ông T lấy thêm 02m đất chiều ngang nữa của ông L để trừ nợ như vậy chiều ngang thửa đất ông nhận chuyển nhượng của ông L là 18m; chiều dài khoảng 150m); địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 2, phường N, thành phố G. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông Lương; phía Nam giáp ông T; phía Bắc giáp ông Bùi Quốc X (thửa 420).

Ngày 03/02/2005, ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi ly hôn ông T và bà A tự thỏa thuận chia tài sản chung, năm 2021 ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 02 con gái là Bùi Thị Kim O và Bùi Thị Kiều A đứng tên đồng sở hữu. Cùng thời điểm trên thì ông Bùi Quốc X (là em ruột của ông T) cũng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị H2, ông Phan Văn L thửa đất 420, tờ bản đồ số 02, (chiều ngang mặt đường quốc lộ 14: 16m, chiều dài khoảng 150m); địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 2, phường N, thành phố G. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Năm 2005, thì ông X cũng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cũng cùng thời điểm trên thì ông Phạm Đình T (là người cùng quê với ông T1); cũng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị H2, ông Phan Văn L thửa đất 418, tờ bản đồ số 02, diện tích chiều ngang mặt đường quốc lộ 14: 06m, chiều dài khoảng 100m; địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 2, phường N, thành phố G (cũ). Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Năm 2005, thì ông T cũng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì ông T, ông X và ông T1 đóng cọc rào, thỉnh thoảng đến phát dọn, nhưng chưa làm nhà hay trồng cây cối trên đất. Cách đây vài năm bà có đến phát dọn ông không cho bà T1 sử dụng đất vì đây là đất ông nhận chuyển nhượng của ông L như đã trình bày trên. Ông T xác định phần diện tích đất hiện nay bà Phạm Thị T1 đang tranh chấp với vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 là một phần diện tích thửa 420 và 418 của ông T và ông T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Đình T1 trình bày: Năm 2004 ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị H2, ông Phan Văn L thửa đất 418, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 500m² diện tích chiều ngang mặt đường quốc lộ 14: 06m, chiều dài khoảng 100m; địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 2, phường N, thành phố G. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Năm 2005 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Nông (cũ) cấp GCNQSDĐ số AB 260229, ngày 03/2/2005. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên ông có đóng cọc rào, thỉnh thoảng đến phát dọn, nhưng chưa làm nhà hay trồng cây cối trên đất. Do thửa đất của ông đã được cấp GCNQSDĐ, việc bà T1 và ông H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không liên quan

đến ông, vì vậy trong vụ án dân sự thụ lý số: 187/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa: Nguyên đơn bà Phạm Thị T1 và bị đơn ông Vũ Văn H, bà Hà Thị H1 ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A trình bày: Ngày 25/02/2021 vợ chồng ông có mua của ông Đặng Văn L 01 thửa đất diện tích khoảng 400m² (chiều ngang 5,4m chiều dài khoảng 70m phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 14, phía Tây giáp vườn keo, phía Bắc giáp đất gia đình ông, phía Nam giáp vị trí đất các vòng xoay Hồ Đại La khoảng 150m) đất tọa lạc tại tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (cũ) và vợ chồng ông A mua thêm 1 miếng gần đó, tổng giá trị 02 thửa đất là 420.000.000 đồng, vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho ông L. Khi mua đất, thì thửa đất chưa có GCNQSDĐ, chỉ viết giấy tờ tay 2 bên ký xác nhận, ông L có ra vị trí đất chỉ ranh giới và cắm cọc. Sau khi mua vợ chồng ông có đi đăng ký xin cấp GCNQSDĐ tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai nói (không có văn bản trả lời) đất giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh nên đất không được cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 22/9/2022, vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông H thửa đất trên diện tích khoảng 400m² (chiều ngang 5,4m chiều dài khoảng 70m; phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 14, phía Tây giáp vườn keo, phía Bắc giáp đất gia đình ông, phía Nam giáp vị trí đất các vòng xoay Hồ Đại La khoảng 150m) đất tọa lạc tại đất tọa lạc tại Tổ 2, N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông giá 200.000.000 đồng, chúng tôi đã nhận đủ tiền. Ông không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Bùi Quốc X trình bày: Ông Xuân và bà Đỗ Thị T2 đăng ký kết hôn năm 1997 và có 03 con chung. Đến năm 2012 ông Xuân và bà T2 được Tòa án giải quyết cho ly hôn. Ngày 16/6/2004, ông Xuân và bà T2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Phạm Thị H2, ông Phan Văn L 01 thửa đất số 420, tờ bản đồ số 02, diện tích đất là 1000m (chiều ngang mặt đường quốc lộ 14: 16m, chiều dài khoảng 150m); địa chỉ thửa đất hiện nay là: Tổ 2, phường N, thành phố G (cũ). Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 14; phía Tây giáp đất ông L; phía Nam giáp ông C; phía Bắc giáp ông Bùi Quốc T (thửa 419).

Ngày 03/02/2005, vợ chồng ông X hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Năm 2012 ông X và bà T2 ly hôn. Ông X và bà T2 tự thỏa thuận chia tài sản chung, năm 2018 ông X hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất trên đứng tên ông X. Việc ông T, ông T1 nhận chuyển nhượng đất của Phan Văn L là đúng. Từ khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên thì ông X, ông T và ông T1 đóng cọc rào, thỉnh thoảng đến phát dọn, nhưng chưa làm nhà hay trồng cây cối trên đất. Ông X xác định phần diện tích đất hiện nay bà Phạm Thị T1 đang tranh chấp với vợ chồng ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 là một phần diện tích thửa 419 và 418 của ông T và ông T1.

Tại phiên Tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội

đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục tố tụng; các đương sự thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 129, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 05/01/2023 giữa bà Phạm Thị T1 với ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 vô hiệu. Buộc ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 phải trả lại cho bà Phạm Thị T1 số tiền 440 triệu đồng tiền mua đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và nguyên đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và thửa đất có địa chỉ tại: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, nay là: Tổ dân phố 2, phường B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Lâm Đồng.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Trước khi Khu vực 6 – Lâm Đồng ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai đưa ra yêu cầu xem xét áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L, bà H2 vắng mặt lần thứ hai. Áp dụng khoản 2 Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T1 yêu cầu tuyên Giấy sang nhượng viết tay ngày 05/01/2023, giữa bà T1 và ông H, bà H1 là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy.

[2.1]. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng viết tay ngày 05/01/2023 không được công chứng, chứng thực. Vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà T1 01 thửa đất diện tích khoảng 400m² (chiều ngang 5,4m, chiều dài khoảng 70m phía Đông giáp mặt đường Quốc lộ 14, phía Tây giáp vườn keo, Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc A, đất tọa lạc tại tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay phường N, tỉnh Lâm Đồng) với giá 440.000.000 đồng. Về nguồn gốc đất ông H và bà H1, bà T1 không biết, đất chưa có GCNQSDĐ. Khi nhận chuyển nhượng ông H, bà H1 có ra chỉ ranh giới đóng cọc. Ông H và H cam kết đất không tranh chấp.

[2.2]. Sau khi nhận đất, bà T cùng ông H1 ra phát dọn cây bụi, cắm cọc phân định ranh giới thì xảy ra tranh chấp với ông X và ông H2 (không rõ họ tên). Họ nói đây là đất của họ và đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Quốc T (đất này do ông T và ông X góp tiền mua) cho bà T1 xem. Đến năm 2023, bà T cùng với ông H, ông H1 và ông X ra xác định ranh giới thì kết quả thửa đất mà vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà T1 một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X và ông T.

[2.3]. Theo giấy sang nhượng viết tay ngày 05/01/2023, không ghi giáp ranh thửa đất phía Nam giáp ai. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024 thể hiện phía Nam giáp ông Bùi Quốc T. Mảnh trích đo địa chính số - 2024 hệ toạ độ VN 2000, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 1, do các đương sự chỉ ranh đo (Bà T1, ông H, ông A và ông X là em trai ông Bùi Quốc T và người cùng quê nhận chuyển nhượng đất cùng thời điểm với ông Phạm Đình T1) thì phần đất tranh chấp (bà T1 nhận chuyển nhượng của ông H, bà H1) nằm toàn bộ trong thửa đất của ông Phạm Đình T1 (thửa đất số 418, tờ bản đồ số 02) và 01 phần thửa đất của ông Bùi Quốc T (thửa đất số 419, tờ bản đồ số 02), các thửa đất số 418 và 419 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông T1 và ông T.

[2.4]. Công văn số 83/CNGN-KTĐC ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa (cũ) thì: *“Tờ bản đồ địa chính số 2 đo đạc và được đưa vào sử dụng từ năm 1999, qua thời gian dài sử dụng tờ bản đồ đã bị hư hỏng, nhàu nát hơn nữa hiện nay các địa vật cứng ngoài thực địa so với bản đồ địa chính có sự thay đổi biến động lớn, do đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Gia Nghĩa không có cơ sở để lồng ghép lên bản đồ”*.

[2.6]. Tại thời điểm các bên giao dịch đặt cọc và thanh toán tiền, đất chưa được cấp GCNQSDĐ, chưa có các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, việc chuyển nhượng không thực hiện theo quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự. Do vậy, giao dịch giữa bà T1 và ông H, bà H1 là vô hiệu. Bà T1 và ông H, bà H1 đều biết rõ đất chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà H1 nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch nên về lỗi là ngang nhau (50/50). Các bên đồng ý trả cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.7]. Về giá trị thửa đất tranh chấp: Bà T1 và ông H, bà H1 đồng ý giá theo Giấy sang nhượng viết tay là: 440.000.000 đồng và không yêu cầu định giá theo giá thị trường. Bà T1 yêu cầu tuyên Giấy sang nhượng viết tay ngày 05/01/2023 giữa bà T1 và ông H, bà H là vô hiệu và buộc ông H, bà H1 trả bà T1 số tiền chuyển nhượng thửa đất là 440.000.000 đồng. Ngày 24/9/2025 ông H có đơn xin xét xử vắng mặt và đồng ý trả số tiền 440.000.000 đồng cho bà T1.

[3]. Từ những phân tích tại mục [2.1] – [2.7] nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà T1 được chấp nhận nên ông H và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Về lệ phí khai thác hồ sơ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phạm Thị T phải chịu 1.500.000 đồng lệ phí khai thác hồ sơ. Ông H, bà H1 phải trả cho bà T tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc là: 5.928.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 425, 427, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 167, 188 Luật đất đai 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T1 tuyên xử: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 05/01/2023 giữa bà Phạm Thị T1 với ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1*” là vô hiệu. Buộc ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 phải trả bà Phạm Thị T1 số tiền: 440.000.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Buộc ông Vũ Văn H và bà Hà Thị H1 phải chịu 23.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả lại cho bà Phạm Thị T1 số tiền 11.100.000 đồng tạm ứng án phí bà T1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007051 ngày 16/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (cũ), nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Lâm Đồng.

3. Về lệ phí khai thác hồ sơ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự:

3.1. Buộc bà Phạm Thị T1 phải chịu 1.500.000 đồng lệ phí khai thác hồ sơ.

3.2. Buộc ông Vũ Văn H, bà Hà Thị H1 phải trả cho bà Phạm Thị T1 số tiền là 5.928.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 6 – Lâm Đồng;
- THA Dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Thị Ngọc

