| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 352/2026/DS-PT
Ngày: 25 – 6 – 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Lê Phương;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Phạm Thái Bình;

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 25 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc:*"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 143/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 221/TB-TA ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Đặng Duy H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B đường N, tổ dân phố B T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

***2. Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Thanh H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2022). (Có mặt)

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

3.1. Bà Hoàng Thị Kim O, sinh năm 1976; địa chỉ: Số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.2. Ông Hoàng Thanh L, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.3. Bà Hoàng Thị Phi Y, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B hẻm N, tổ dân phố F T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.4. Ông Hoàng Thanh H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1983; địa chỉ: Số B đường N, tổ dân phố B T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Duy H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B đường N, tổ dân phố B T, phường L, tỉnh Lâm Đồng (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2025). (Có mặt)

3.6. Chi nhánh Văn phòng Đ;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đào Thế H2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ ngày 23/3/2026). (Vắng mặt)

***4. Người làm chứng:***

4.1. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

4.2. Ông Võ Bình M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

4.3. Ông Lê Văn H3, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố B T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

***5. Người kháng cáo:*** Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh H1.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

**1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Duy H đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Hồng S (Vợ ông H) trình bày:**

Ngày 01/4/2016, ông Đặng Duy H nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Thanh L một thửa đất có diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm), phần diện tích 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường N, khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ), nay là số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Trong diện tích 220m$^2$ nhận chuyển nhượng của ông L thì có 150m$^2$ đất đang thuộc một phần thửa đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, chị Hoàng Thị Kim O, anh Hoàng Thanh L, chị Hoàng Thị Phi Y, anh Hoàng Thanh H1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355226, do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) cấp ngày 26/3/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T; Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng *(Hai trăm bốn mươi triệu đồng*); Hai bên thoả thuận viết "Giấy mua bán đất" (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) vì thời điểm này phần diện tích 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn 150m$^2$ đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do là đất nông nghiệp, chưa được tách thửa và vướng quy hoạch Bờ kè sông D; Ông L là người viết "Giấy mua bán đất" và ký, ghi họ tên Hoàng Thanh L vào góc bên trái mặt sau dưới mục "Bên A" tại "Giấy mua bán đất", ông H thì ký dưới mục "Bên B". Ngay sau khi ông L viết "Giấy mua bán đất", ông H đã giao cho ông L số tiền 10.000.000đ. Đến ngày 10/6/2016, ông H đã giao cho ông L số tiền 230.000.000đ. Sau khi giao tiền, ông L, bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H làm thủ tục tách thửa, tuy nhiên do phần đất 150m$^2$ phía sau là đất nông nghiệp, chưa được tách thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L do vướng quy hoạch bờ kè Sông Dinh.

Ngày 06/6/2016, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 703043, đối với diện tích 70m$^2$ đất thổ cư. Phần diện tích đất còn lại phía sau do là đất nông nghiệp, chưa được tách thửa và do vướng dự án quy hoạch hoàn thiện Bờ kè sông Dinh nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/5/2017, bà T và các thành viên trong hộ gia đình bà T lập "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất (Dạng giấy A4 đánh máy) với nội dung xác nhận việc chuyển nhượng đất với diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất của hộ gia đình bà T giao cho ông H để ông H đi thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 150m$^2$ phía sau. Tại "Giấy xác nhận" đề ngày 16/5/2017 có các thành viên trong hộ gia đình bà T ký xác nhận, ngoài ra còn có những người hàng xóm có bất động sản liền kề như bà Lê Thị L1, bà Lê Thị T1 đề ký xác nhận người làm chứng.

Ngày 14/8/2017, đại diện khu phố có ông Võ Bình M (Trưởng khu phố) ký xác nhận với nội dung:*"Bà Nguyễn Thị T là công dân thường trú tại khu phố 3 theo nội dung chuyển nhượng như Giấy xác nhận với diện tích 220m$^2$ trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư và 150m$^2$ đất màu đã sang nhượng cho ông Đặng Duy H hiện đang cư ngụ tại khu phố B phường T là đúng sự thật"*.

Tại thời điểm ông H nhận chuyển nhượng đất có ông Lê Văn H3 là người chứng kiến, ông H3 cùng với các thành viên trong hộ gia đình bà T gồm bà T, chị O, chị Y, anh H1, anh L cùng tiến hành dùng thước đo đạc diện tích chiều

ngang giáp đường N là 5m, chiều dài hết đất đến giáp bờ Sông D đo được là 44m. Sau đó gia đình bà T có tự làm hàng rào trụ bê tông, kẽm gai bao quanh ranh đất và bàn giao đất cho ông H quản lý sử dụng.

Ngày 21/11/2021, thời điểm này đang là dịch Covid 19, lợi dụng việc ông H không thường xuyên đến thăm nom đất nên anh Hoàng Thanh H1 là con trai bà T có làm hàng rào gạch, trồng cây để ngăn phần đất phía sau, do đó ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Lúc này ông H phát hiện phần diện tích hộ bà T chuyển nhượng cho ông H đã được bà T tặng cho anh Hoàng Thanh H1 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./. Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2016 giữa ông Đặng Duy H với hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, chị Hoàng Thị Kim O, anh Hoàng Thanh L, chị Hoàng Thị Phi Y, anh Hoàng Thanh H1 đối với diện tích 220m$^2$ đất (Ngang 5m, dài 44m trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất của hộ gia đình bà T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355226, do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) cấp ngày 26/3/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng là có hiệu lực pháp luật.

- Đề nghị Tòa án giao cho ông H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên đồng thời được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và để cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Yêu cầu Toà án tuyên huỷ một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Hoàng Thanh H1 đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./.

- Yêu cầu Toà án huỷ một phần cập nhật biến động đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./.

**Tại phiên tòa sơ thẩm ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:**

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2016 (Dương lịch) giữa ông Đặng Duy H với ông Hoàng Thanh L tại "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016 (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) và với hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, chị Hoàng Thị Kim O, anh Hoàng Thanh L, chị Hoàng Thị Phi Y, anh Hoàng Thanh H1 tại "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất (Dạng giấy A4 đánh máy) đề ngày 16/5/2017 đối với diện tích 220m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 355226, do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) cấp ngày 26/3/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại số F N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng là có hiệu lực pháp luật.

- Đề nghị Tòa án giao cho ông H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên đồng thời được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và để cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với anh Hoàng Thanh H1 đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./. là vô hiệu.

- Yêu cầu Toà án huỷ một phần cập nhật biến động đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./.

- Yêu cầu Toà án tuyên buộc ông Hoàng Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 bức tường xây gạch không tô, cao khoảng 2,5m, dài khoảng 5m; 04 cây H do ông H1 trồng khoảng 03 năm tuổi; 01 nền gạch ceramic khoảng 42,1m$^2$, phía dưới là tường gạch và hồ cá có tô.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 8.200.000đ (Lần 1 là 5.200.000đ, lần 2 là 3.000.000đ); Chi phí đo đạc vẽ bản đồ 4.135.000đ. Tổng cộng số tiền 12.335.000đ (*Mười hai triệu ba trăm ba*

*mươi lăm nghìn đồng*), nguyên đơn ông H tự nguyện chịu, không yêu cầu gì thêm.

- Nguyên đơn thống nhất diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng đã được đo đạc lại là diện tích 150m$^2$ đất (Trong đó có 107.6m$^2$ không nằm trong phần diện tích có thông báo thu hồi và 42.4m$^2$ đất nằm trong phần diện tích theo Thông báo thu hồi số 23/TB-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ). Theo Sơ đồ khu đất tranh chấp được chỉnh lý lại do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L đo vẽ, lập ngày 15/9/2025 đề nghị Tòa án sử dụng bản đồ đo đạc này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

**2. Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T do ông Hoàng Thanh H1 đại diện (Cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:**

Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án là của hộ gia đình bà T gồm: Ông Hoàng Thanh S1, sinh năm 1954 (Đã chết 2010), bà T, chị O, anh L, chị Y, anh H1; Sau khi ông S1 chết thì cả gia đình đều thoả thuận thống nhất để cho bà T đứng tên trên giấy chứng nhận. Lúc ông S1 còn sống thì có bán một phần đất cho chị O nhưng sau khi ông S1 chết thì mới tách sổ cho chị O. Năm 2014 thì bà T có tặng cho anh L một lô đất đứng tên anh L. Đến năm 2020 thì bà T tặng cho lại cho anh H1 thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./. Trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp với ông Đặng Duy H.

Ông H1 không biết việc ông L chuyển nhượng đất cho ông H như thế nào, diện tích bao nhiêu và giá bao nhiêu, bà T không chuyển nhượng đất cho ông H. Năm 2020 lúc bà T thực hiện thủ tục tặng cho đất cho ông H1 thì bà T cũng không nói cho ông H1 biết. "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016 (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) giữa ông L với ông H như thế nào thì ông H1 không biết; Đối với "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất đề ngày 16/5/2017 (Dạng giấy A4 đánh máy) thì ông H1 không nhớ là có ký xác nhận vào tờ giấy này hay không. Đối với chữ ký và chữ viết ghi họ và tên Hoàng Thanh L thì ông H1 xác định ông L không ký, không viết vào "Giấy xác nhận" mà nguyên đơn cung cấp cho Toà án. Đối với chữ ký, chữ viết của bà O, bà Y thì có thể là những người này có ký xác nhận nhưng theo ông H1 thì những người này ký riêng lẻ. Đối với chữ ký của mẹ ông H1 là bà Nguyễn Thị T thì ông H1 xác định là chữ ký chữ viết của bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên theo bà T nói với ông H1 thì lúc ký chữ ký này thì bà T đang đi Chùa thì ông H nhờ ký giấy tờ nên bà T ký chứ không biết nội dung như thế nào. Bà T không nhận bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào từ

ông H. Bà T, ông H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh L trình bày:**

Nguồn gốc toàn bộ diện tích 150m$^2$ đất đang tranh chấp trong vụ án là của hộ gia đình ông L gồm: Ông Hoàng Thanh S1, sinh năm 1954 (Đã chết 2010), bà T, chị O, anh L, chị Y, anh H1; Sau khi ông S1 chết thì cả gia đình đều thống nhất để cho bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, bà T có tặng cho ông L một lô đất diện tích khoảng 220m$^2$ (Chiều ngang 5m, chiều dài 44m tính từ đường N đến sát bờ Sông D) trong đó có 70m$^2$ là đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường N, khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ); Sau đó ông L làm thủ tục tách thửa và chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L đối với phần diện tích 70m$^2$ là đất thổ cư, phần diện tích 150m$^2$ đất còn lại là đất nông nghiệp, chưa chuyển mục đích đất thổ cư và do lúc đó đang vướng quy hoạch bờ kè Sông Dinh nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/4/2016, ông L có chuyển nhượng cho ông H toàn bộ lô đất này và phần đất phía sau kéo dài hết đất đến bờ sông D. Diện tích chuyển nhượng là 220m$^2$ (Chiều ngang 5m, chiều dài 44m). Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng *(Hai trăm bốn mươi triệu đồng);* Hai bên thoả thuận viết "Giấy mua bán đất" (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang); Ông L là người viết "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016, ông L có ký, ghi họ tên Hoàng Thanh L vào góc bên trái mặt sau dưới mục "Bên A" tại "Giấy mua bán đất", còn ông H thì ký dưới mục "Bên B". Ngay sau khi viết "Giấy mua bán đất", ông L đã nhận tiền cọc của ông H số tiền 10.000.000đ. Đến ngày 10/6/2016, ông L đã nhận của ông H số tiền 230.000.000đ. Sau khi nhận tiền, ông L đã giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H làm thủ tục tách thửa.

Ông L xác nhận tại dòng thứ 11 từ dưới lên mặt trước của "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016 có nội dung: "*dài 44m (Cách tiêm đường 7m*)", phần số 44m không bị sửa chữa. Đối với phần chữ ký họ và tên Hoàng Thanh L dưới mục "Con trai bà Nguyễn Thị T" tại "Giấy xác nhận" đề ngày 16/5/2017, do thời gian đã lâu nên ông L không nhớ có ký hay không, ông L cho rằng do lúc này ông L đang ở P, không có mặt tại địa phương nên có thể bà T nhờ người ký thay cho ông L để giao cho ông H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông L xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông L với ông H hiện nay đã hoàn thành, ông L đã nhận đủ số tiền 240.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng),* đã bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng, hiện nay ông L không còn liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông H với bà T nữa. Ông L có đơn

xin xét xử vắng mặt và đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Kim O trình bày:**

Nguồn gốc toàn bộ diện tích 150m$^2$ đất đang tranh chấp trong vụ án là của hộ gia đình bà O gồm: Ông Hoàng Thanh S1, sinh năm 1954 (Đã chết 2010), bà T, chị O, anh L, chị Y, anh H1; Sau khi ông S1 chết, năm 2014, bà T có tặng cho ông L một lô đất diện tích khoảng 220m$^2$ (Chiều ngang 5m, chiều dài 44m tính từ đường N đến sát bờ Sông D) trong đó có 70m$^2$ là đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường N, khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ); Sau đó ông L làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L đối với phần diện tích 70m$^2$ là đất thổ cư, phần diện tích 150m$^2$ đất còn lại là đất nông nghiệp, chưa chuyển mục đích đất thổ cư và do lúc đó đang vướng quy hoạch bờ kè Sông Dinh nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/4/2016, ông L có chuyển nhượng cho ông H toàn bộ lô đất này và phần đất phía sau kéo dài hết đất đến bờ sông D. Diện tích chuyển nhượng là 220m$^2$ (Chiều ngang 5m, chiều dài 44m). Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng *(Hai trăm bốn mươi triệu đồng)*; Hai bên thoả thuận viết "Giấy mua bán đất" (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) như ông H đã nộp cho Toà án; Ông L là người viết "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016, ông L có ký, ghi họ tên Hoàng Thanh L vào góc bên trái mặt sau dưới mục "Bên A" tại "Giấy mua bán đất", còn ông H thì ký dưới mục "Bên B". Ông L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng.

Đến ngày 16/5/2017, ông H và hộ gia đình bà O cùng lập "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất (Dạng giấy A4 đánh máy) với nội dung xác nhận việc chuyển nhượng đất với diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m) trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp sổ đứng tên Hoàng Thanh L, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, phần diện tích còn lại 150m$^2$ chưa được tách thửa cho ông H. Tại giấy xác nhận này đều có chữ ký, ghi họ tên của các thành viên hộ gia đình bà O. Bà O khẳng định chữ ký, chữ viết mang tên Hoàng Thị Kim O, Hoàng Thị Phi Y, Hoàng Thanh H1, Hoàng Thanh L, Nguyễn Thị T tại "Giấy xác nhận" đề ngày 16/5/2017 do ông H cung cấp cho Toà án là chữ ký, chữ viết của các thành viên trong hộ gia đình bà O.

Do phần đất phía sau 150m$^2$ chưa được tách thửa cho ông H nên hộ gia đình bà O cùng ký giấy xác nhận này để xác nhận việc chuyển nhượng đất cho ông H để ông H làm thủ tục tách thửa đứng tên ông H. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà O có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đi làm thủ tục tách thửa. Sau đó ông H có nhờ ông S1 là địa chính phường T, thị

xã L (Cũ) làm thủ tục tách thửa nhưng do thời điểm này đất đang bị vướng quy hoạch Bờ kè Sông Dinh nên chưa được tách thửa.

Năm 2003, bà O cũng nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà O là ông S1, bà T phần diện tích 220m$^2$ đất (Ngang 5m, dài 44m) tiếp giáp ngay sát lô đất của ông H, giá chuyển nhượng là 75.000.000đ (*Bảy mươi lăm triệu đồng*). Đến khoảng năm 2017 thì bà O có xây nhà và làm thủ tục tách thửa nên có liên hệ ông S1 để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục tách thửa và cũng chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 70m$^2$ đất thổ cư tiếp giáp đường N còn phần diện tích 150m$^2$ phía sau vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương tự như của ông H.

Đến năm 2020, thì bà T tự ý tặng cho lại cho em trai bà O là anh Hoàng Thanh H1 một phần thửa đất sau đó Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 trong đó có phần diện tích 150m$^2$ đất đã chuyển nhượng cho bà O và 150m$^2$ đất đã chuyển nhượng cho ông H nên xảy ra tranh chấp.

Bà O khẳng định phần diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m) trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp sổ đứng tên Hoàng Thanh L đã chuyển nhượng cho ông Đặng Duy H là đúng sự thật, đây là tài sản của hộ gia đình bà O đã chuyển nhượng cho ông Đặng Duy H, việc mua bán đã hoàn thành, nay xảy ra tranh chấp thì theo bà O được biết là do diện tích chuyển nhượng đã cập nhật biến động sang tên em trai bà O là Hoàng Thanh H1, hiện nay phần diện tích đất đang do anh H1 quản lý. Bà O thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Duy H, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà O có đơn xin xét xử vắng mặt.

**5. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị Phi Y trình bày:**

Nguồn gốc toàn bộ diện tích 150m$^2$ đất đang tranh chấp trong vụ án là của hộ gia đình bà Y gồm: Ông Hoàng Thanh S1, sinh năm 1954 (Đã chết 2010), bà T, chị O, anh L, chị Y, anh H1; Sau khi ông S1 chết, năm 2014, bà T có tặng cho ông L một lô đất diện tích khoảng 220m$^2$ (Chiều ngang 5m, chiều dài 44m tính từ đường N đến sát bờ Sông D) trong đó có 70m$^2$ là đất thổ cư, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường N, khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ); Sau đó ông L làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L đối với phần diện tích 70m$^2$ là đất thổ cư, phần diện tích 150m$^2$ đất còn lại là đất nông nghiệp, chưa chuyển mục đích đất thổ cư và do lúc đó đang vướng quy hoạch bờ kè Sông Dinh nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/4/2016, ông L có chuyển nhượng cho ông H toàn bộ lô đất này và phần đất phía sau kéo dài hết đất đến bờ sông D. Diện tích chuyển nhượng là 220m$^2$ (Chiều ngang 5m, chiều dài 44m). Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng

*(Hai trăm bốn mươi triệu đồng)*; Ông H và anh L có thoả thuận viết "Giấy mua bán đất" (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) mà ông H đã nộp cho Toà án.

Đến ngày 16/5/2017, ông H và hộ gia đình bà Y cùng lập "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất (Dạng giấy A4 đánh máy) với nội dung xác nhận việc chuyển nhượng đất với diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m) trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp sổ đứng tên Hoàng Thanh L, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, phần diện tích còn lại 150m$^2$ chưa được tách thửa cho ông H. Tại giấy xác nhận này đều có chữ ký, ghi họ tên của các thành viên hộ gia đình. Bà Y khẳng định chữ ký, chữ viết mang tên Hoàng Thị Phi Y, Hoàng Thị Kim O, Hoàng Thanh H1, Hoàng Thanh L, Nguyễn Thị T tại "Giấy xác nhận" đề ngày 16/5/2017 do ông H cung cấp cho Toà án là chữ ký, chữ viết của các thành viên trong hộ gia đình bà Y. Bà Y và các thành viên trong hộ gia đình cùng thống nhất ký vào giấy thoả thuận này. Do phần đất phía sau 150m$^2$ chưa được tách thửa cho ông H nên hộ gia đình bà Y cùng ký giấy xác nhận để xác nhận việc chuyển nhượng đất cho ông H để ông H làm thủ tục tách thửa đứng tên ông H.

Năm 2020, mẹ bà Y là bà Nguyễn Thị T tặng cho lại cho em trai bà Y là Hoàng Thanh H1 một phần thửa đất sau đó Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 trong đó có phần diện tích 150m$^2$ đất đã chuyển nhượng cho ông H nên xảy ra tranh chấp. Bà Y có đơn xin xét xử vắng mặt.

**6. Tại Văn bản số 750/CN.VPĐKĐĐKVLG ngày 14/10/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:**

Về điều kiện và trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T cho ông Hoàng Thanh H1 được Chi nhánh Văn phòng Đ (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L) ký chỉnh lý biến động sang tên cho ông Hoàng Thanh H1 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326 vào ngày 18/6/2020 là đúng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2 (Nay là Bộ T2).

Tại Văn bản số 581/CN.VPĐKĐĐLAGI ngày 15/3/2024 (BL số 72), Chi nhánh Văn phòng Đ xác định: Tại thời điểm năm 2016, việc tách thửa được thực hiện theo Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh B. Cụ thể theo quy định thì không cho phép việc tách thửa vừa có đất ở vừa có đất nông nghiệp kèm theo.

**Tại Văn bản số 1722/CN.VPKVLAGI ngày 25/5/2026 Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:**

Căn cứ khoản 3 Điều 11 của Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất

đai; Căn cứ Điều 220 Luật Đất đai 2024; Căn cứ Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh B (Cũ) quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (Cũ) thì thửa đất số 28, tờ bản đồ số 03, diện tích 70m² đất ở tại đô thị, thuộc Giấy chứng nhận số CC 703043 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Cũ) cấp ngày 06/6/2016 đủ điều kiện hợp với diện tích đất nông nghiệp phần A (Diện tích 107,6m²). Đối với phần B (Diện tích 42,4m²) có Thông báo thu hồi số 23/TB-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thị xã L (Cũ) nên không đủ điều kiện tách hợp thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh B (Cũ).

**7. Người làm chứng:**

**7.1. Ông Võ Bình M trình bày:**

Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là của hộ gia đình bà T, ông S1; Năm 2014 ông S1 chết thì bà T có tặng cho anh Hoàng Thanh L một lô đất diện tích khoảng 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m) đến sát bờ Sông D, trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư, diện tích 150m$^2$ còn lại phía sau là đất trồng cây lâu năm. Sau đó anh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 70m$^2$ đất thổ cư, do phần đất phía sau không có thổ cư nên chưa tách được sổ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Ngày 01/4/2016 anh L có chuyển nhượng cho ông H toàn bộ lô đất này và phần đất phía sau kéo dài hết đất đến bờ sông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích là 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m) trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp sổ đứng tên Hoàng Thanh L, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất của hộ gia đình bà T, ông S1; G chuyển nhượng là 240.000.000đ *(Hai trăm bốn mươi triệu đồng)*.

Ông H và anh L có thoả thuận viết "Giấy mua bán đất" (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) mà ông H đã nộp cho Toà án. Đến ngày 16/5/2017 ông H và hộ gia đình bà T cùng lập "Giấy xác nhận" về việc chuyển nhượng đất (Dạng giấy A4 đánh máy) với nội dung xác nhận việc hộ gia đình bà T có chuyển nhượng đất với diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m) trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp sổ đứng tên Hoàng Thanh L, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm, phần diện tích còn lại 150m$^2$ chưa được tách thửa cho ông L. Tại giấy xác nhận này đều có chữ ký, ghi họ tên của các thành viên hộ gia đình bà T. Bà T thì ký tên phía dưới mục "Người bán xác nhận" còn ông H thì ký tại mục "Người mua". Các con của bà T gồm Hoàng Thị Kim O, Hoàng Thị Phi Y, Hoàng Thanh H1, Hoàng Thanh L, Nguyễn Thị T đều đã ký tên tại mục "Xác nhận của nhân thân người bán". Thời điểm này ông M là Trưởng khu phố C, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) nên ngày 14/8/2017 gia đình bà T có đề nghị ông M ký xác nhận đại diện chính quyền địa phương. Ông M có ký xác nhận với nội

dung *"Bà Nguyễn Thị T là công dân thường trú tại khu phố 3 theo nội dung chuyển nhượng như giấy xác nhận với diện tích 220m$^2$. Trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư và 150m$^2$ đất màu đã sang nhượng cho ông Đặng Duy H hiện đang cư ngụ tại khu phố B phường T là đúng sự thật"*.

Do ông M biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H và anh L nên ông M có ký xác nhận. Ngoài ra còn có bà Lê Thị T1, bà Lê Thị L1 cũng là hàng xóm và cũng được bà T nhờ ký tại mục "Xác nhận của người làm chứng" ở mặt sau của "Giấy xác nhận". Hiện nay ông M được biết diện tích đất còn lại của hộ gia đình bà T đã được bà T tặng cho anh Hoàng Thanh H1 trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H và một phần diện tích đã chuyển nhượng cho chị Hoàng Thị Kim O. Năm 2022 anh Hoàng Thanh H1 có xây dựng một bức tường rào bằng gạch trên phần đất anh L đã chuyển nhượng cho ông H nên hai bên xảy ra tranh chấp.

**7.2. Bà Lê Thị L1 trình bày:**

Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là của hộ gia đình bà T, ông S1; Năm 2014 ông S1 chết thì bà T có tặng cho anh L một lô đất diện tích khoảng 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m đến sát bờ Sông D), trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư, diện tích 150m$^2$ còn lại phía sau là đất trồng cây lâu năm. Sau đó anh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 70m$^2$ đất thổ cư, do phần đất phía sau không có thổ cư nên chưa tách được sổ và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Ngày 01/4/2016 anh L có chuyển nhượng cho ông H toàn bộ lô đất này. Tổng diện tích là 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được cấp sổ đứng tên Hoàng Thanh L, diện tích còn lại là đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất của hộ gia đình bà T, ông S1; Giá chuyển nhượng như thế nào thì bà L1 không biết. Bà L1 chỉ biết anh L chuyển nhượng đất cho ông H chiều ngang 5m giáp đường N, chiều dài hết đất đến giáp bờ Sông Dinh.

Đến ngày 16/5/2017 ông H và hộ gia đình bà T cùng lập "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất (Dạng giấy A4 đánh máy) với nội dung xác nhận việc chuyển nhượng đất với diện tích 220m$^2$ (Ngang 5m, dài 44m). Tại giấy xác nhận này đều có chữ ký, ghi họ tên của các thành viên hộ gia đình bà T. Chính bà T là người mang "Giấy xác nhận" đề ngày 16/5/2017 qua nhà bà L1 nhờ bà L1 ký làm chứng vào giấy xác nhận này. Bà L1 khẳng định chữ ký, chữ viết mang tên Lê Thị L1 tại mặt phía sau của "Giấy xác nhận" đề ngày 16/5/2017 đúng là chữ ký, chữ viết của bà L1. Tại thời điểm này thì các thành viên trong hộ gia đình bà T gồm Hoàng Thị Kim O, Hoàng Thị Phi Y, Hoàng Thanh H1, Hoàng Thanh L, Nguyễn Thị T đều đã ký tên tại mục "Xác nhận của người làm chứng" ở mặt sau của "Giấy xác nhận". Bà L1 biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H và anh L nên có ký xác nhận. Ngoài ra còn có bà Lê Thị T1 cũng là hàng xóm và cũng

được bà T nhờ ký tại mục "Xác nhận của người làm chứng" ở mặt sau của "Giấy xác nhận". Bà L1 được biết khoảng mấy tháng sau, bà T còn nhờ đại diện khu phố là ông Võ Bình M là Trưởng khu phố C, phường T, thị xã L (C) ký xác nhận với nội dung xác nhận anh L có chuyển nhượng cho ông H diện tích 220m$^2$ đất trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư và 150m$^2$ đất nông nghiệp. Hiện nay diện tích đất còn lại của hộ gia đình bà T đã được bà T tặng cho anh H1 trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H và một phần diện tích đã chuyển nhượng cho chị Hoàng Thị Kim O nên hai bên xảy ra tranh chấp.

***/ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, đã quyết định:**

**Áp dụng:**

- Khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 121; Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 385; Điều 398; Điều 401; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166; Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/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;

- Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

- Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh B (Cũ) quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (Cũ).

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Duy H;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2016 giữa ông Đặng Duy H với ông Hoàng Thanh L tại "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016 (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) và tại "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất đề ngày 16/5/2017 (Dạng giấy A4 đánh máy) giữa ông Đặng Duy H với hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, chị Hoàng Thị Kim O, anh Hoàng Thanh L, chị Hoàng Thị Phi Y, anh Hoàng Thanh H1 đối với diện tích 220m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 355226, do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) cấp ngày 26/3/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường N, tổ dân phố C T, phường L,

tỉnh Lâm Đồng; Nay là diện tích 150m$^2$ đất theo Sơ đồ khu đất tranh chấp được chỉnh lý lại do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L đo vẽ, lập ngày 15/9/2025 *(Các điểm trên bản đồ từ điểm 10 đến 11, từ điểm 11 đến 12, từ điểm 12 đến 16, từ điểm 16 đến 17, từ điểm 17 đến 18, từ điểm 18 đến 19, từ điểm 19 đến 10)* là có hiệu lực pháp luật.

- Giao cho ông Đặng Duy H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên đồng thời được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và để cơ quan, cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Có sơ đồ kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị T với anh Hoàng Thanh H1 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Huỷ một phần cập nhật biến động (Trang 3 của giấy chứng nhận) đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./.

- Tuyên buộc ông Hoàng Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 bức tường xây gạch không tô, cao khoảng 2,5m, dài khoảng 5m; 04 cây H do ông H1 trồng khoảng 03 năm tuổi; 01 nền gạch ceramic khoảng 42,1m$^2$, phía dưới là tường gạch và hồ cá có tô, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và bàn giao đất cho ông Đặng Duy H.

2. Về chi phí tố tụng: Không xem xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh H1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu xử lý nguyên đơn có hành vi trốn thuế, kiến nghị xử lý Kiểm sát viên, Thẩm phán đã xét xử sơ thẩm vụ án.

*/ **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị tạm đình chỉ vụ án để xem xét giám định số 44 tại Giấy mua bán ngày 01/4/2016, giám định chữ ký ông Hoàng Thanh L tại Giấy xác nhận ngày 16/5/2017, làm rõ bà T tặng cho đất ông Hoàng Thanh L hay không; Bà T bán hay tặng cho ông L để xử lý; Nếu không tạm đình chỉ thì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Duy H và công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là có căn cứ chấp nhận. Ông Hoàng Thanh H1, bà Nguyễn Thị T kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Thanh H1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 14 – 11 - 2025 của TAND khu vực 15 - Lâm Đồng; Đương sự kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử **(HĐXX)** nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh H1 kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án dân sự sơ thẩm được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền vụ việc và lãnh thổ. Về việc bà T, ông H1 cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án phúc thẩm mà không hủy bản án, yêu cầu đưa vụ án ra khỏi TAND tỉnh Lâm Đồng và giao cho Tòa án tỉnh khác giải quyết là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (Sửa đổi, bổ sung năm 2025). Việc xác định Thẩm phán cấp sơ thẩm không khách quan vô tư mà không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về "Đơn phản tố" đề ngày 13/6/2025 của ông H1 chỉ có nội dung phản đối yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm không thụ lý là đúng quy định. Về việc không có biên bản phiên tòa ngày 13/11/2025 theo ông H1 trình bày là thiếu căn cứ, biên bản phiên tòa được lập ngày 13/11/2025 có chữ ký của Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án từ bút lục 258 - 267. Việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án là không vượt quá phạm vi khởi kiện, phù hợp với quy định khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 1 Điều 144 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đào Thế H2 đại diện cho Chi nhánh Văn phòng Đ khu vực L, ông Hoàng Thanh L, bà Hoàng Thị Kim O, bà Hoàng Thị Phi Y vắng mặt. Bà Lê Thị L1, ông Võ Bình M và ông Lê Văn H3 là người làm chứng vắng mặt đã trình bày lời khai trong hồ sơ. Các đương sự có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt đến lần thứ hai. Do đó HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh H1, HĐXX nhận thấy: Phần đất có tranh chấp trong vụ án có diện tích 150m$^2$ đất trong đó có 42.4m$^2$ nằm trong phần diện tích theo Thông báo thu hồi số 23/TB-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ), tọa lạc tại tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng. Thửa đất này thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, diện tích 757,4 m$^2$, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326 ngày 21/3/2017, đăng ký biến động sang tên ông Hoàng Thanh H1 ngày 18/6/2020. Theo Sơ đồ khu đất tranh chấp được chỉnh lý lại do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L đo vẽ, lập ngày 15/9/2025. Nguồn gốc diện tích 150m$^2$ đất là của vợ chồng ông Hoàng Thanh S1, sinh năm 1954 (Đã chết 2010), bà Nguyễn Thị T. Ông S1, bà T có 4 người con là Hoàng Thị Kim O, Hoàng Thanh L, Hoàng Thị Phi Y, Hoàng Thanh H1. Sau khi ông S1 chết thì cả gia đình đều thống nhất để cho bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Để làm rõ nội dung vụ án, Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện chồng ghép toàn bộ 220m$^2$ gồm 2 thửa 70m$^2$ đứng tên ông H và 150m$^2$ thửa đất tranh chấp tại bản vẽ ngày 25/5/2026.

[6] Vấn đề có tranh chấp trong vụ án ông Đặng Duy H cho rằng phần diện tích đất 150m$^2$ có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Thanh L thửa đất diện tích 220m$^2$ thể hiện tại Giấy mua bán ngày 01/4/2016 và tại Giấy xác nhận ngày 16/5/2017 nhưng đã bị lấn chiếm 150m$^2$ bởi ông Hoàng Thanh H1. Bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Thanh H1 xác định ông Hoàng Thanh L chỉ chuyển nhượng 70m$^2$ không có việc chuyển nhượng 150m$^2$. Phần đất 150m$^2$ thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, diện tích 757,4m$^2$ do bà T tặng ông H1, hiện nay ông H1 đang quản lý, sử dụng.

[7] Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, tại Giấy mua bán ngày 01/4/2016 giữa ông Hoàng Thanh L và ông Đặng Duy H được ông L, ông H xác định có nội dung do ông L viết tay tại trang 1 như sau (Nguyên văn): *"rộng 5m, dài 44m (Cách tiêm đường 7m); Đường N, kp C phường T; Trong đó có theo Giấy chứng nhận Quyền Sdụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T – 1953, CMND 260001356 số sổ BQ355226, số vào sổ GCN CH00704 cấp ngày 26 tháng 3 năm 2014 (Trong đó có diện tích đất thổ cư rộng 5m, dài 14m) Tổng là 70m$^2$; Tổng giá trị mua bán đất là 240.000.000 đồng. Bên B đặt cọc số tiền: 10.000.000 đồng".* Trang 2 là chữ ký của ông L và ông H. Tờ giấy mua bán này được những người con của bà T là bà O, bà Y thừa nhận có sự việc này đồng thời ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 703043 ngày 06/6/2016 đứng tên ông H cho phần đất 70m$^2$.

[8] Về việc số 44 bị đơn và ông H1 cho rằng là đã chỉnh sửa số 1 thành 4, vì chỉ bán 14m dài. Tại khoản 1 Điều 121 về giải thích giao dịch dân sự: *"Giao dịch dân sự có nội dung không rõ ràng, khó hiểu, được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau và không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự sau đây:*

*a) Theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch;*

*b) Theo nghĩa phù hợp với mục đích của giao dịch;"*

Ông L xác định không có sự chỉnh sửa là phù hợp với nội dung ông viết.

Xét nội dung mua bán ngày 01/4/2016, thì thời điểm giao dịch ông L đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất 70m$^2$, nội dung viết số 44 là liền mạch, phù hợp với nội dung tiếp theo thể hiện: *"Trong đó có theo Giấy chứng nhận Quyền Sdụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị T ..... (Trong đó có diện tích đất thổ cư rộng 5m, dài 14m)"*. Nếu chỉ mua 70m$^2$ thì sẽ không thể hiện phần diện tích đất của bà T vào giấy. Như vậy việc ông L chuyển nhượng cho ông H 220m$^2$ là hoàn toàn đúng theo Giấy mua bán ngày 01/4/2016. Do đó đây là giao dịch có thật, tự nguyện giữa các bên, ông H nhận đất, giao tiền, ông L giao đất và nhận tiền. Về hình thức là chưa phù hợp vì viết tay, chưa công chứng.

[9] Về "Giấy xác nhận V/v Chuyển nhượng đất" ngày 16/5/2017: Có chữ ký của bà T và các thành viên trong hộ gia đình gồm: Bà T, bà O, bà Y, ông H1 và những người làm chứng gồm bà Lê Thị L1, ông Võ Bình M (Trưởng khu phố): Nội dung bà T đã xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 220m$^2$ (Rộng 5m, dài 44m) cho ông H, trong đó có 70m$^2$ đất thổ cư đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 703043 ngày 06/6/2016 đứng tên ông H. Các đương sự đều thừa nhận đã ký vào tờ giấy này riêng ông L xác định không biết có ký không. Dù không phải là chữ ký của ông L cũng không thay đổi được nội dung xác nhận các bên giao dịch với nhau

diện tích 220m$^2$, việc ký xác nhận là thật, tự nguyện, không có ai ép buộc phải ký xác nhận. Việc các đương sự không ký cùng lúc, ký riêng lẻ không ảnh hưởng đến nội dung xác nhận và không vi phạm pháp luật.

[10] Việc xác nhận này không nhằm mục đích che dấu giao dịch khác, mà chỉ có mục đích để ông H được làm thủ tục sang tên thửa đất như lời trình bày của ông H là hợp lý bởi thời điểm này bà T chưa tặng cho ông H1 toàn bộ thửa đất. Mặt khác việc xác nhận này cũng nhằm thừa nhận rằng bà T đã tặng cho ông L 220m$^2$ đất cũng như xác định bà T, bà O, bà Y, ông H1 đã biết việc ông L bán đất cho ông H diện tích 220m$^2$, chứ không phải là 70m$^2$, phù hợp lời trình bày của ông L, bà O, bà Y và người làm chứng khác. Do đó việc có chữ ký hay không có chữ ký của ông L không làm thay đổi tính chất, nội dung xác nhận "Giấy xác nhận V/v Chuyển nhượng đất" ngày 16/5/2017. Vì vậy việc yêu cầu tạm đình chỉ vụ án để trưng cầu giám định chữ ký ông L hay giám định việc chỉnh sửa số 1 thành số 4 là không cần thiết, làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

[11] Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần diện tích đất 150m$^2$ đang tranh chấp là phần đất bà T đã tặng cho ông L (220m$^2$ đất). Bà T biết và đồng ý với việc ông L chuyển nhượng cho ông H 220m$^2$ và ông H chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 70m$^2$ đất thổ cư ở phía trước. Còn lại 150m$^2$ ở phía sau chưa được tách và nhập thửa 70m$^2$ đất thổ cư do vướng quy hoạch nên gia đình bà T đã ký giấy xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 220m$^2$ (Rộng 5m, dài 44m) cho ông H. Trên thực tế, sau khi chuyển nhượng, ông H đã tiến hành quản lý, sử dụng đất, ông L và các thành viên trong hộ gia đình bà T không có ý kiến gì, do đó đủ cơ sở xác định ông H đã có quá trình sử dụng đất thực tế. Sự việc phát sinh tranh chấp khi ông H1 xây hàng rào vào năm 2020.

[12] Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:*"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó".* Do đó Hợp đồng chuyển nhượng của hai bên ông H và ông L đủ điều kiện để có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận toàn bộ hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và ông H đối với 150m$^2$ đất tranh chấp là có căn cứ.

[13] Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Thanh H1 đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3. Việc bà T vẫn ký Hợp đồng tặng cho ông H1 toàn bộ thửa đất, bao gồm cả phần đất của ông H là ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông H, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H – tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Thanh H1 đối với 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, diện tích 757,4m$^2$ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326 đứng tên bà Nguyễn Thị T và buộc ông H1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản này trả lại đất tranh chấp cho ông H là có căn cứ.

[14] Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp thửa. Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng (Văn bản số 1722/CN.VPKVLAGI ngày 25/5/2026) phần đất không có thông báo thu hồi thì được tách thửa và hợp vào thửa đất bên cạnh, còn phần diện tích 42,4m$^2$ đã có thông báo thu hồi đất thì chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thông báo số 23/TB-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thị xã L (C) là thông báo tổng thể, chưa triển khai đến nay là hơn 5 năm, việc công nhận quyền sử dụng đất không ảnh hưởng đến thực hiện dự án. Do đó thửa đất vẫn đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[15] Qua hồ sơ vụ án, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm là đúng trình tự thủ tục. Cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ thu thập được để đánh giá và nhận định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình do đó yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Thanh H1 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận. HĐXX giữa nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[16] Việc kiến nghị xử lý hành vi trốn thuế, xử lý Kiểm sát viên, Thẩm phán đã xét xử sơ thẩm không thuộc phạm vi giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[17] Về án phí: Người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[18] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

**1. Căn cứ:** Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự (Năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025);

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Thanh H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng.

**2. Căn cứ:**

- Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 385; Điều 398; Điều 401; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166; Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 220 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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;

- Điều 47 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

- Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh B (Cũ) quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (Cũ).

**3. Tuyên xử:**

3.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Duy H;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 01/4/2016 giữa ông Đặng Duy H với ông Hoàng Thanh L tại "Giấy mua bán đất" đề ngày 01/4/2016 (Dạng viết tay, sổ tay kẻ ngang) và tại "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất đề ngày 16/5/2017 (Dạng giấy A4 đánh máy) giữa ông Đặng Duy H với hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, chị Hoàng Thị Kim O, anh Hoàng Thanh L, chị Hoàng Thị Phi Y, anh Hoàng Thanh H1 đối với diện tích 220m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 355226, do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) cấp ngày 26/3/2014 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại đường N, tổ dân phố C T, phường L, tỉnh Lâm Đồng; Nay là diện tích 150m$^2$ đất theo Sơ đồ khu đất tranh chấp được chỉnh lý lại do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực L đo vẽ, lập ngày 15/9/2025 *(Các điểm trên bản đồ từ điểm 10 đến 11, từ điểm 11 đến 12, từ điểm 12 đến 16, từ điểm 16 đến 17, từ điểm 17 đến 18, từ điểm 18 đến 19, từ điểm 19 đến 10)* là có hiệu lực pháp luật.

- Giao cho ông Đặng Duy H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên đồng thời được quyền đăng ký kê khai, đăng ký biến động theo hiện trạng sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và để cơ quan, cấp có

thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Có sơ đồ kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị T với anh Hoàng Thanh H1 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Cũ) đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Huỷ một phần cập nhật biến động (Trang 3 của giấy chứng nhận) đối với diện tích 150m$^2$ đất thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 757,4m$^2$ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 156326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2017 đứng tên bà Nguyễn Thị T, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên anh Hoàng Thanh H1 vào ngày 18/6/2020 theo hồ sơ số 001774.TA000167./.

- Tuyên buộc ông Hoàng Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 bức tường xây gạch không tô, cao khoảng 2,5m, dài khoảng 5m; 04 cây H do ông H1 trồng khoảng 03 năm tuổi; 01 nền gạch ceramic khoảng 42,1m$^2$, phía dưới là tường gạch và hồ cá có tô, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và bàn giao đất cho ông Đặng Duy H.

(Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

3.2. Về chi phí tố tụng: Không xem xét.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải nộp 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Đặng Duy H số tiền 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005228 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

- Trả lại cho ông Đặng Duy H số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012244 ngày 07/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng).

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 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.

**4. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008859 ngày 19/11/2025 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008860 ngày 19/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Lâm Đồng.

**5.** Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/6/2026).

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND KV15 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV15 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Lê Phương**