TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 18/2026/DS-ST Ngày: 24-3-2026 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 7 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Như Tạ và bà Hoàng Thị Hiền.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đoàn Thị Vân - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Xuân Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Yên Thị T, sinh năm 1952; ông Lê Văn T1, sinh năm 1975; ông Lê Văn T2, sinh năm 1979; ông Lê Văn T3, sinh năm 1977; bà Lê Thị T4, sinh năm 1982; bà Lê Thị T5, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn G, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự đều vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Chí Đ trình bày lời khai trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 12/7/2009 gia đình ông và gia đình ông Lê Xuân T6 có mua

bán với nhau thửa đất nông nghiệp có diện tích 06 sào giáp ranh nhà ông với giá tiền 100.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy bán đất ngày 12/7/2009 với nhau, ông Lê Văn T2 là con trai ông Lê Xuân T6 ký thay tại mục Người bán. Gia đình ông đã trả đủ tiền đất vào ngày 18/8/2009. Đất thì gia đình ông đã nhận và sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Nay ông T6 đã chết và đã hơn 15 năm rồi nhưng gia đình bà T (vợ và các con của ông T6) vẫn không tách sổ cho gia đình ông. Gia đình ông đã yêu cầu UBND xã N hòa giải nhưng gia đình bà T cứ khất mãi không chịu tách sổ cho gia đình ông.

Phần đất mua của gia đình bà T giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị B, ranh giới với bà B không có tranh chấp, gia đình ông và bà B đã thống nhất ranh và bà B đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo đạc năm 2011.

Nay ông yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) lập ngày 12/7/2009 giữa người mua là ông Nguyễn Chí Đ và người bán ông Lê Xuân T6 (con trai Lê Văn T2 ký thay) đối với diện tích đất 06 sào, hiện trạng là 5.087m^2 (đây là diện tích còn lại sau khi đã trừ đi diện tích bị thu hồi là 492m^2 và diện tích con đường 03m xuống hồ là 304,1m^2) tọa lạc tại thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất thủ tục tách sổ đỏ cho gia đình ông.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử bị đơn bà Yên Thị T trình bày: Bà T thống nhất làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất hiện nay gia đình ông Đ đang sử dụng thuộc thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ 17 đo đạc năm 1995 tọa lạc tại thôn E, xã N, tỉnh Lâm Đồng hiện nay sau khi trừ đi diện tích đất bị thủy điện Đ1 thu hồi và diện tích con đường 03m đi xuống hồ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 13, 14 này hiện nay đã thất lạc, gia đình bà cũng không biết bị thất lạc ở đâu. Nay Tòa án cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Đất này gia đình bà đã bán và nhận đủ tiền, ông Đ làm sao để làm được bìa đỏ thì làm chứ gia đình bà không có ý kiến gì.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử bị đơn ông Lê Văn T1, ông Lê Văn T2, ông Lê Văn T3, bà Lê Thị T4, bà Lê Thị T5 trình bày: Năm 2009 gia đình có bán cho ông Đ diện tích đất rẫy 06 sào với giá 100.000.000 đồng, hai bên đã hoàn tất thủ tục nhận tiền và giao đất trên thực địa. Hai bên có viết giấy tờ tay với nhau. Gia đình ông Đ đã sử dụng đất từ năm 2009 đến nay. Đất có tứ cận: 01 cạnh giáp đất ông Đ, 01 cạnh giáp đất còn lại của gia đình, 01 cạnh giáp suối, 01 cạnh giáp nhà cô B. Nay ông Lê Xuân Thế L bố của ông, bà đã chết năm 2018. Ông, bà cũng không ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng này. Đất chuyển nhượng đã được cấp bìa đỏ nhưng cấp năm nào ông bà không nhớ. Hiện nay bìa đỏ này đã thất lạc. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ ông, bà đồng ý, ông Đ tự liên hệ làm thủ tục tách thửa nhưng phải để

lại 03m đường đi xuống suối cho gia đình ông bà. Gia đình ông bà sẽ phối hợp ký giấy tờ đầy đủ để tách thửa, mọi chi phí tách thửa gia đình ông Đ chịu hết.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N: Thống nhất ý kiến của chồng là ông Đ, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử: Bà là chủ đất giáp ranh với diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình ông Đ và gia đình bà T. Đất của bà đã được cấp bìa đỏ năm 1995 và tháng 02/2025 đã được cấp đổi thành bìa hồng theo tờ bản đồ số đo đạc năm 2011. Đất của bà sử dụng ổn định từ năm 1995 đến nay không tranh chấp với ai. Đối với kết quả lồng ghép ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 bà không có ý kiến gì. Bà và ông Đ đã thống nhất ranh giới, phần đất ngoài ranh của bà thì bà không quan tâm và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 186 BLTTDS; Điều 129 BLDS:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2009 giữa ông Nguyễn Chí Đ và ông Lê Xuân T6 tuy không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ chính của hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sử dụng ổn định, công khai; bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Xuân T6 đều thống nhất, không có tranh chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị HĐXX ghi nhận nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã N, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số:

81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội khóa 15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[1.2]. Về sự có mặt của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) lập ngày 12/7/2009 giữa ông Nguyễn Chí Đ và ông Lê Xuân T6 (con trai Lê Văn T2 ký thay) được giao kết trong thời điểm Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực, do đó quan hệ pháp luật về đất đai, điều kiện chuyển nhượng và hình thức hợp đồng phải được áp dụng theo Luật Đất đai năm 2003.

Hợp đồng được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nên vi phạm điều kiện về hình thức. Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng thì Tòa án có thể công nhận hiệu lực của giao dịch.

Xét thấy bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên nhận chuyển nhượng đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, công khai từ năm 2009 đến nay, toàn bộ hàng thừa kế thứ nhất đều thừa nhận và thống nhất nội dung chuyển nhượng, không phát sinh tranh chấp với người thứ ba. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2009.

[2.2]. Về nguồn gốc và hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng:

[2.2.1]. Theo Mảnh trích đo địa chính số 119-2024 ngày 06/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 và Sơ đồ lồng ghép thửa đất ngày 13/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 thì diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng với nhau là 5.087m^2 (diện tích này đã trừ diện tích con đường 03m xuống hồ và diện tích đất bị thu hồi). Toàn bộ diện tích đất 5.087m^2 này hiện nay gia đình nguyên đơn đang sử dụng và là một phần trong thửa đất số 445, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2011 tọa lạc tại xã N, tỉnh Lâm Đồng hiện nay đứng tên ông Nguyễn Chí Đ, thửa đất 445 hiện nay không có tranh chấp, không thuộc diện quy hoạch.

[2.2.2]. Về nguồn gốc và tính pháp lý của diện tích đất chuyển nhượng:

Theo Sơ đồ lồng ghép thửa đất ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 thì toàn bộ diện tích đất các bên chuyển nhượng 5.880m^2 thuộc một phần thửa đất 14

(1.312,8 m^2), một phần thửa đất số 13 (3.758,4 m^2), tờ bản đồ số 17 đo đạc năm 1995 và 729,8m^2 là nằm trong thửa đất của bà B giáp ranh, tọa lạc tại xã N, tỉnh Lâm Đồng hiện nay.

Theo kết quả xác minh ngày 01/7/2024 đối với Ủy ban nhân dân xã N: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74505 theo Quyết định số 02 ngày 08/9/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho ông Lê Xuân T6 và ông T6 đã ký nhận giấy chứng nhận nêu trên. Đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 17 không ghi nhận thông tin đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa trong sổ địa chính.

Theo kết quả xác minh ngày 29/01/2026 Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp: Thửa đất số 13, 14, tờ bản đồ 17 đo đạc năm 1995 tọa lạc xã N hiện nay vẫn đứng tên ông Lê Xuân T6 trên bản đồ giải thửa.

Theo hồ sơ sao lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đắk R'lấp ngày 24/9/2025 thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ 17 được thế chấp ngày 14/8/2006 cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Đ và không ghi nhận thời điểm xóa thế chấp.

Theo kết quả xác minh ngày 03/02/2026 đối với Ngân hàng N - Chi nhánh Đ3: Qua rà soát trực tiếp hồ sơ lưu trữ thì Ngân hàng không nhận thế chấp thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ 17 đo đạc năm 1995 của ông Lê Xuân T6.

Gia đình bị đơn thì cho rằng diện tích đất bán cho nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã bị thất lạc, nay nguyên đơn tự liên hệ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B cho rằng bà đã thống nhất ranh giới với nguyên đơn, không có ý kiến gì đối với diện tích đất các bên chuyển nhượng. Đất của bà đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ số đo đạc năm 2011.

Do đó, HĐXX có căn cứ xác định diện tích đất các bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thất lạc. Trên bản đồ giải thửa số 17 đo đạc năm 1995 thì các thửa đất 13, 14 hiện tại vẫn đứng tên ông Lê Xuân T6.

Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp 5.087m^2 (diện tích này đã trừ diện tích con đường 03m xuống hồ và diện tích đất bị thủy điện thu hồi) là phù hợp với ý chí tự nguyện, thống nhất của các đồng thừa kế theo pháp luật, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bất kỳ chủ thể nào. Việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 5.087m^2 là có căn cứ pháp luật, bảo đảm ổn định quan hệ dân sự và quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập

tài liệu là 3.954.250 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu chi phí này nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trả lại cho nguyên đơn 6.045.750 đồng tiền chi phí tố tụng còn thừa tại Tòa án theo Biên lai thu tiền ngày 14/5/2024.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khỏan 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, khỏan 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 113, Điều 136 Luật Đất đai 2003; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội khóa 15 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Lâm Đồng; 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí Đ.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) lập ngày 12/7/2009 giữa người mua là ông Nguyễn Chí Đ và người bán ông Lê Xuân T6 (con trai Lê Văn T2 ký thay) đối với diện tích đất 06 sào, hiện trạng là 5.087m^2 (đây là diện tích còn lại sau khi đã trừ đi diện tích bị thu hồi là 492m^2 và diện tích con đường 03m xuống hồ là 304,1m^2) thuộc một phần thửa đất 445, tờ bản đồ số 10 đo đạc năm 2011 tọa lạc tại xã N, tỉnh Lâm Đồng đứng tên ông Nguyễn Chí Đ.

(Có Sơ đồ lồng ghép thửa đất ngày 13/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ kèm theo).

Buộc bà Yên Thị T, ông Lê Văn T1, ông Lê Văn T2, ông Lê Văn T3, bà Lê Thị T4, bà Lê Thị T5 có nghĩa vụ phối hợp với ông Nguyễn Chí Đ và bà Trần Thị Như K các giấy tờ cần thiết (nếu có) để ông Nguyễn Chí Đ và bà Trần Thị N thực hiện quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.087m^2 nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.954.250 đồng. Trả lại cho nguyên đơn 6.045.750 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa tại Tòa án theo Biên lai thu tiền ngày 14/5/2024.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Chí Đ tự nguyện nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002551 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông *(nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Lâm Đồng).*

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 7 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Thị Xuân