

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 01/2026/DS-ST

Ngày: 05/01/2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền  
sử dụng đất và yêu cầu công nhận 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 8 – LÂM ĐỒNG**

**- Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đoàn Công Tài

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Bá Tuyên và ông Nguyễn Đình Liên

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Phan Văn Khải, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng.

**- Đ’ diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – L Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 238/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐXXST-DS ngày 21-11-2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 70/2025/QĐST-DS ngày 19-12-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng – có mặt.

Người Đ’ diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Y Thanh L, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ A, xã Đức A, tỉnh L Đồng (nay là thôn A, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) – có mặt.

*Bị đơn:* Anh Vũ Quang Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng – vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Vũ Đức T; địa chỉ: Thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng – vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Anh Đỗ Danh Đ’, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ A, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) - vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) - vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Anh Phạm Nam Đ'', sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng - vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Y Thanh L trình bày: Vào ngày 25-05-2012 bà Nguyễn Thị H có mua thửa đất của anh Vũ Đức T để canh tác làm rẫy, có diện tích khoảng 8000 m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn; đất chưa có giấy CNQSDĐ, đất tọa lạc tại: thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng); mua đất với giá 280.000.000 đồng và hai bên có làm giấy viết tay, sau khi thanh toán đủ tiền đất thì bà H nhận đất quản lý, canh tác. Đến ngày 01-02-2013 bà Nguyễn Thị H tặng đất (nói bằng miệng, không lập văn bản) cho con trai là anh Vũ Quang Đ khoảng 3000m<sup>2</sup> (không đo đạc cụ thể), bà H chưa giao đất cho anh Đ quản lý, sử dụng và thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 trong thời gian này địa phương có đi đo đạc tất cả các thửa đất trên địa bàn xã Nam Bình, thời điểm này bà H không có ở nhà nên có nhờ anh Vũ Quang Đ đứng tên nhận thửa, đo đạc thửa đất trên. Khi tặng cho diện tích đất thì bà H có ra điều kiện là cho đất để anh Vũ Quang Đ được canh tác hoặc dùng đất để ở cùng con cháu, chứ không được bán đất, nếu bán đất thì bà H có quyền lấy lại, là chỗ mẹ con với nhau nên tất cả thỏa thuận đều bằng miệng. Đến năm 2015 bà H thấy anh Đ không lo làm ăn nên bà H đã nói anh Đ là lấy lại đất của anh Đ để canh tác sử dụng và anh Đ đồng ý. Toàn bộ diện tích đất bà H vẫn đang quản lý, canh tác, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Anh Vũ Quang Đ không có quyền chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác khi chưa có sự đồng ý của bà H. Hiện nay được biết là anh Đ đã chuyển nhượng một phần diện tích cho nhiều người khác (không rõ tên tuổi và địa chỉ), diện tích cụ thể là bao nhiêu và thời gian nào, đất bà H vẫn đang quản lý sử dụng và canh tác không có tranh chấp với ai khác. Việc anh Đ tự ý chuyển nhượng đất cho nhiều người khác bà H không biết. Do đó bà H không có ý kiến hoặc yêu cầu giải quyết các giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh Đ với nhiều người khác trong vụ án này.

Năm 2020 anh Đ tự đi kê khai xin cấp một phần diện tích đất, đến ngày 20-01-2021 thì được UBND huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 996368, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, diện tích 432.3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông (cũ) đứng tên anh Vũ Quang Đ và bà Phạm Thị C. Đến ngày 21-5-2021 anh Vũ Quang Đ và chị Phạm Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Văn L, đến ngày 08-6-2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đăk S (cũ) xác nhận anh Đ chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn L. Đến ngày 19-7-2022 anh Hoàng Văn L lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ngô Minh L, đến ngày 28-7-2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk S (cũ) xác nhận anh Hoàng Văn L chuyển nhượng cho anh Ngô Minh L. Đến ngày 23-11-2022 anh Ngô Minh L làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19-12-2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 047536, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, diện tích 432.3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông (cũ) đứng tên anh Ngô Minh L. Đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, diện tích 432.3m<sup>2</sup> đã được chuyển nhượng qua nhiều người nên bà H không có ý kiến hoặc yêu cầu Toà án giải quyết.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết gồm: Tuyên Hợp đồng tặng cho đất bằng miệng ngày 01-02-2013 giữa bà H và anh Đ vô hiệu và buộc anh Vũ Quang Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn; đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-05-2012 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Đức T, đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn và Đ' diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án đình chỉ đối với: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-05-2012 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Đức T và yêu cầu buộc anh Vũ Quang Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng).

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, nay nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ là vô hiệu, đối với diện tích 1961,4m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30 của anh Ngô Minh L; phía Tây giáp đường đất; phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường bê tông; đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng). Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Lý do là đất do bà H quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay, bà H cũng là người trồng cây lâu năm trên đất, anh Đ không bị thiệt hại gì, anh Đ không canh tác, đóng góp công sức gì trên đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Vũ Quang Đ trình bày: Lời trình bày của bà H (mẹ đẻ của anh Đ) là đúng. Vào năm 2013 bà H nói cho diện tích đất trên cho anh Đ và đã đăng ký kê khai tên của anh Đ và anh Đ là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên. Tuy nhiên, đến năm 2015 bà H thấy không lo làm ăn nên bà H đã nói lấy lại đất của anh Đ thì anh Đ đồng ý để bà H quản lý, canh tác sử dụng diện tích đất này từ đó cho đến nay. Năm 2020 anh Vũ Quang Đ tự đi kê khai xin cấp một phần diện tích đất mà bà H cho, đến ngày 20-01-2021 thì được UBND huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 996368, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, diện tích 432.3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông (cũ) đứng tên anh Đ và chị Phạm Thị C. Đến ngày 21-5-2021 anh Vũ Quang Đ và chị Phạm Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Văn L, đến ngày 08-6-2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắk S (cũ) xác nhận anh Đ chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn L, sau này anh Hoàng Văn L chuyển nhượng lại cho anh Ngô Minh L.

Vào ngày 12-9-2023 anh Đ có chuyển nhượng cho anh Phạm Nam Đ”, diện tích 400 m<sup>2</sup>, cụ thể chiều rộng mặt đường 10m chiều sâu 40m, đất tọa lạc tại thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng, hiện nay anh Đ chưa giao đất cho anh Đ” quản lý, do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau không qua cơ quan Nhà nước chứng thực. Vào ngày 02-12-2023 anh Đ có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P diện tích 400 m<sup>2</sup>, cụ thể chiều rộng mặt đường 10m chiều sâu 40m, đất tọa lạc tại thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng, hiện nay anh Đ chưa giao đất cho anh P quản lý, do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau không qua cơ quan nhà nước chứng thực. Vào ngày 02-12-2023 anh Đ có chuyển nhượng cho anh Đỗ Danh Đ’, diện tích 400 m<sup>2</sup>, cụ thể chiều rộng mặt đường 10m chiều sâu 40m, đất tọa lạc tại thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng, hiện nay anh Đ chưa giao đất cho anh Đ’ quản lý, do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau không qua cơ quan Nhà nước chứng thực. Tại thời điểm anh Đ chuyển nhượng diện tích đất cho anh Đ’, anh P, anh Đ”, anh L thì không nói cho bà H biết.

Việc anh Đ tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất trên cho anh Đ’, anh P, anh Đ”, anh Long thì bản thân anh Đ tự chịu trách nhiệm, tự giải quyết với anh Đ’, anh P, anh Đ”, anh L bởi vì chưa bàn giao đất ngoài thực địa cho anh Đ’, anh P, anh Đ” và việc này không liên quan đến bà Nguyễn Thị H. Việc anh Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ’, anh P, anh Đ”, anh Hoàng Minh L thì anh Đ không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, khi nào anh Đ thấy cần thiết thì anh khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H là yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Đ là vô hiệu, đối với diện tích 1961,4m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) thì anh Đ không đồng ý, vì bà H đã cho diện tích trên cho anh Đ vào năm 2013. Do đó, anh Đ đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án anh Vũ Đức T trình bày:* Về nguồn gốc đất đang tranh chấp tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ là do anh T khai hoang 1995, diện tích khai hoang khoảng 8000m<sup>2</sup>. Vào ngày 25-05-2012 anh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất khoảng 8000 m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường Liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông (nay thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng), với giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng và hai bên có làm giấy viết tay, không qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận, sau khi bà H thanh toán đủ tiền thì anh T giao toàn bộ diện tích khoảng 8000m<sup>2</sup> đất cho bà H quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc anh T chuyển nhượng đất cho bà H là tự nguyện và không liên quan đến người nào khác, anh T khẳng định là không tranh chấp gì với bà H đối với diện tích đất mà anh đã chuyển nhượng cho bà H ngày 25-05-2012. Nay anh T không có ý kiến hoặc yêu cầu độc lập gì trong vụ án, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà H khởi kiện tranh chấp đất với anh Đ như thế nào thì anh T không biết.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn P trình bày:* Anh P có nhận được thông báo làm việc của Toà án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh P xin trình bày và có ý kiến những nội dung sau: Anh P có đến Toà án làm việc theo triệu tập của Toà án. Tuy nhiên hiện nay anh P không có ý kiến hoặc yêu cầu gì, anh P sẽ làm việc lại với anh Vũ Quang Đ và gia đình của anh Đ cụ thể về việc anh Đ bán đất cho anh P. Trường hợp mà không thoả thuận được thì anh khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Đề nghị Toà án không triệu tập anh P liên quan đến vụ kiện giữa bà H với anh Đ, đề nghị cho anh P được vắng mặt tại các buổi làm việc, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, đối chất, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

*Đối với anh Đỗ Danh Đ' và anh Phạm Nam Đ'':* Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Toà án đã đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Toà án đã triệu tập nhiều lần nhưng anh Đ' và anh Đ'' không đến Toà án làm việc nên không thể lấy được ý kiến trình bày và yêu cầu của họ trong vụ án, do đó không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án: Từ những chứng cứ, tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án và phân tích, đánh giá tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật 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, Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án; Điều 105, Điều 106, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 688, Điều 689, Điều 692, Điều 722, Điều 723 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với anh Vũ Quang Đ. Tuyên một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ đối với diện tích 1961,4m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và Đ' diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút tại phiên tòa đối với: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-05-2012 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Đức T và yêu cầu buộc anh Vũ Quang Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường Liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn; đất tọa lạc tại: thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật đang có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (được sửa đổi bổ sung năm 2025).

- Về thẩm quyền giải quyết: Tài sản đang tranh chấp và bị đơn đang cư trú tại thôn B, xã Đức A, tỉnh 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; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật 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, Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp 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. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Lâm Đồng.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Anh Vũ Quang Đ là bị đơn vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do; anh Vũ Đức T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; anh P, anh Đ', anh Đ''' vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ là vô hiệu, đối với diện tích 1961,4m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại: Thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) vô hiệu. Phía bị đơn anh Vũ Quang Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ diện tích đất khoảng 1961,4m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30 của anh Ngô Minh L; phía Tây giáp đường đất; phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường bê tông, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng). Theo quy định tại Điều 722 của Bộ luật dân sự năm 2005, quy định *“Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”*. Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất thì các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự, được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có các loại giấy tờ được quy định Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 là đã vi phạm điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; về hình thức chuyển quyền sử dụng đất, theo quy định khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 *“Hợp*

*đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*"; về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất, theo quy định Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005 “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005. Quá trình giải quyết vụ án anh Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp. Về nghĩa vụ chứng minh, theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ là đã vi phạm cả về hình thức, nội dung và hợp đồng chưa có hiệu lực nên vô hiệu theo quy định Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4]. Về quá trình sử dụng đất: Năm 2013 bà Nguyễn Thị H cho đất anh Đ nhưng thực tế là chưa giao đất cho anh Đ quản lý, sử dụng và thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến năm 2015 bà H thấy anh Đ không lo làm ăn nên bà H đã nói anh Đ là lấy lại đất của anh Đ để canh tác sử dụng và anh Đ đồng ý, toàn bộ diện tích đất bà H vẫn đang quản lý, canh tác, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Tình tiết, sự kiện này được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh, quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ khoản 1 khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Khoản 1: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khoản 2: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mặc dù đã được giải thích nên không đề cập giải quyết.

[6]. Xét việc nguyên đơn và người Đ’ diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-05-2012 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Đức T và yêu cầu buộc anh Vũ Quang Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút.

[7]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc xác định: Đo đạc theo hiện trạng diện tích đất tranh chấp thực tế là 1961,4m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại: Thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng), sau khi đã trừ 23,6 m<sup>2</sup> phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 152, tờ bản đồ số 30, diện tích 432.3m<sup>2</sup>, đứng tên anh Ngô Minh L.

[8]. Tài sản trên diện tích 1961,4m<sup>2</sup> đất tranh chấp và quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thỏa thuận được giá trị gồm:

Đối với đất: Diện tích đất đang tranh chấp diện tích là 1961,4m<sup>2</sup>, các bên đương sự thỏa thuận thống nhất được 01m<sup>2</sup> có giá 90.000đồng/01m<sup>2</sup>, như vậy, 1961,4m<sup>2</sup> đất x 90.000đồng/01m<sup>2</sup> = 176.526.000đồng.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp gồm: Cây bơ: Có 30 cây trồng năm 2014, các bên thống nhất giá 1.300.000 đồng/01 cây, như vậy 30 cây có giá là 39.000.000 đồng; Cây sầu riêng: Có 13 cây trồng năm 2021, các bên thống nhất giá 1.200.000 đồng/01 cây, như vậy 13 cây có giá là 15.600.000 đồng; Cây tiêu: Có 20 cây trồng năm 2020 – loại C không chăm sóc, các bên thống nhất giá 900.000 đồng/01 cây, như vậy 20 cây có giá là 18.000.000 đồng; Cây cau: Có 16 cây trồng năm 2020 – loại C không chăm sóc, các bên thống nhất giá 500.000 đồng/01 cây, như vậy 16 cây có giá là 8.000.000 đồng; Cây gòn: Có 04 cây gòn, các bên thống nhất giá 300.000 đồng/01 cây, như vậy 04 cây có giá là 1.200.000 đồng; Cây đào: Có 09 cây đào, các bên thống nhất giá 500.000 đồng/01 cây, như vậy 09 cây có giá là 4.500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản cây trồng trên đất là 86.300.000 đồng.

[9]. *Đối với anh Nguyễn Văn P*: Không có ý kiến hoặc yêu cầu gì, anh P sẽ tự giải quyết với anh Vũ Quang Đ và gia đình của anh Đ cụ thể về việc anh Đ bán đất cho anh P. Trường hợp mà không thỏa thuận được thì anh P khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

*Đối với anh Đỗ Danh Đ' và anh Phạm Nam Đ''*: Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Tòa án đã đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng anh Đ' và anh Đ'' không đến Tòa án làm việc nên không thể lấy được ý kiến trình bày và yêu cầu của họ trong vụ án, do đó không có cơ sở để xem xét giải quyết trong vụ án này. Anh Đỗ Danh Đ' và anh Phạm Nam Đ'' có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[10]. Xét đề nghị của Đ' diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – L Đồng tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

[11]. Từ những phân tích và nhận định trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với anh Vũ Quang Đ. Tuyên bố một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ đối với diện tích 1961,4m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30 của anh Ngô Minh L; phía

Tây giáp đường đất; phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường bê tông, đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) vô hiệu do vi phạm về hình thức, nội dung.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút đối với: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-05-2012 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Đức T và yêu cầu buộc anh Vũ Quang Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía tây giáp bà K, phía đông giáp đường liên xã, phía bắc giáp anh Th, bà L và phía nam giáp đường liên thôn; đất tọa lạc tại: thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (Nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng).

[12]. Về chi phí tố tụng: Xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lòng ghép đất và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng, tổng chi hết số tiền 5.842.581 đồng, số tiền còn thừa là 4.157.419 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên anh Vũ Quang Đ phải chịu số tiền 5.842.581 đồng, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng 5.842.581 đồng, được khấu trừ số tiền đã tạm ứng; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.157.419 đồng còn thừa.

[13]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên buộc anh Vũ Quang Đ phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004365 ngày 21 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, điểm a khoản 1 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội, về Luật 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, Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp 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; Áp dụng Điều 105, Điều 106, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 688, Điều 689, Điều 692, Điều 722, Điều 723 của Bộ luật dân sự năm 2005.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn anh Vũ Quang Đ. Tuyên bố một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (hợp đồng tặng cho bằng miệng) ngày 01-02-2013 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Quang Đ đối với diện tích 1961,4m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số

152, tờ bản đồ số 30 của anh Ngô Minh L; phía Tây giáp đường đất; phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường bê tông; đất tọa lạc tại thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng) vô hiệu do vi phạm về hình thức, nội dung.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút đối với: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-05-2012 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Vũ Đức T và yêu cầu buộc anh Vũ Quang Đ phải trả lại cho bà H diện tích đất khoảng 3000m<sup>2</sup>, đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp bà K, phía Đông giáp đường liên xã, phía Bắc giáp anh Th, bà L và phía Nam giáp đường liên thôn; đất tọa lạc tại: thôn B, xã Nam B, huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (nay là thôn B, xã Đức A, tỉnh Lâm Đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 5.842.581 đồng, được khấu trừ số tiền đã tạm ứng; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.157.419 đồng còn thừa (bà Nguyễn Thị H đã nhận lại ngày 31-12-2025).

4. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà Nguyễn Thị H tự nguyện nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004365 ngày 21 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đăk S, tỉnh Đăk Nông cũ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 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 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 tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 - Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Đoàn Công Tài**

