

**TÒA 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: 26/2026/DS-ST

Ngày 21-5-2026

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và thực hiện quyền,
nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8-LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm My

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Tám và bà Hồ Thị Thu Uyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lâm Oanh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 211/2024 /TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 04/2026/QĐXXST-DS ngày 02/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2026/QĐST-DS ngày 27/02/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 06/2026/QĐST-DS ngày 25/3/2026 và số: 09/2026/QĐST-DS ngày 23/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc D, sinh năm 1938 và bà Lê Thị L, sinh năm 1948; cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L: Ông Hoàng Trí B, sinh năm 1977; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phạm Quốc H, sinh năm 1988; địa chỉ: Công ty L2 và Cộng sự; đường B, tổ dân phố A N, phường N, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Hoàng Lam S, sinh năm 1979 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

- Bà Trần Thị H1, sinh năm 1968; địa chỉ: B Jâng P, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

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

- Ông Hoàng Trí B, sinh năm 1977 và bà Đinh Thị N1, sinh năm 1978; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

- Bà Đặng Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường B, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

- Chấp hành viên Đặng Tuấn A; địa chỉ: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8-Lâm Đồng, đường C, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có đơn đề nghị vắng mặt.

- Văn phòng C5; địa chỉ: Số I đường C, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1-Trưởng văn phòng – Có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Đức H2 (tên gọi khác: C), sinh năm 1978; địa chỉ: Bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa ngày 22/4/2026, vắng mặt các phiên tòa khác.

- Bà Phan Thị X, sinh năm 1972; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa ngày 22/4/2026, vắng mặt các phiên tòa khác.

- Ông Lê Ngọc K, sinh năm 1973; địa chỉ: Bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt tại phiên tòa ngày 25/3/2026, vắng mặt các phiên tòa khác.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/6/2007, ông Hoàng Lam S có chuyển nhượng cho ông Hoàng Trí C1 01 thửa đất rẫy diện tích khoảng 1,2ha và có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đất sinh; phía Nam giáp thửa đất của ông L1; phía Bắc giáp thửa đất của ông C, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy viết tay “Giấy tay sang nhượng đất rẫy”, nội dung: “Tôi tên Hoàng Lam S, ngụ tại thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hôm nay tôi làm giấy sang nhượng này là để sang nhượng lại cho ông Hoàng Trí C2, ngụ tại X, N, Hà Tĩnh với sơ đồ đất như sau: Đông giáp đường đi, Tây giáp sinh, Nam giáp đất ông L1, Bắc giáp đất ông C. Mọi thủ tục sang nhượng (giấy tay có xác nhận của chính quyền) tôi phải chịu trách nhiệm làm. Tôi phải đảm bảo đất không có tranh chấp Về tiền nhận gần đủ còn lại 4.000.000đ (Bốn triệu đồng chẵn) thì ông C2 phải trả đủ vào ngày 20.09.07 âm lịch, nếu ai sai thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Về phần giấy tay sang nhượng tôi phải làm xong trước khi lấy hết phần tiền nợ còn lại”, giá chuyển nhượng là 36.000.000 đồng, ông C1 đã thanh toán số tiền 32.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 4.000.000 đồng. Đến ngày 20/9/2007 (âm lịch), ông S chưa thực hiện cam kết làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T nên ông C1 nợ số tiền 4.000.000 đồng. Từ ngày 15/06/2007, ông S đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho ông C1 quản lý, sử dụng. Sau đó ông Chuyên G lại diện tích đất trên cho anh trai là ông Hoàng Trí B quản lý, sử dụng. Ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L và ông B đã cùng đầu tư trồng nhiều cây trồng có giá trị trên phần diện

tích đất này, gồm khoảng 700 cây cà phê, 200 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng, 30 cây bơ, 30 cây điều và sử dụng ổn định đến nay không phát sinh tranh chấp với ai. Năm 2011, ông Hoàng Trí C1 chết không để lại di chúc và khi còn sống thì ông C1 chưa có vợ, con. Ông D và bà L hiện là người thừa kế tài sản do ông C1 để lại. Sau khi ông C1 chết thì ông D, bà L và ông B đã nhiều lần yêu cầu ông S tiếp tục làm thủ tục sang nhượng diện tích đất trên cho ông D và bà L theo giấy viết tay đã ký ngày 15/06/2007 với ông C1 nhưng ông S không thực hiện, hiện nay thì không liên lạc được. Thửa đất trên mang tên vợ chồng ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N, đủ điều kiện để chuyển nhượng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 954447, thửa số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ cấp ngày 04/11/2013).

Ông D, bà L và ông B khởi kiện ông S, bà N đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/06/2007 giữa ông Hoàng Trí C1 với ông Hoàng Lam S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

2. Ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L và ông Hoàng Trí B có quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3. Công nhận tài sản gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông gồm 700 cây cà phê, 200 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng, 30 cây bơ, 30 cây điều; 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 60m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L và ông Hoàng Trí B (Giá trị tài sản tạm tính 30.000.000 đồng);

4. Ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L và ông Hoàng Trí B thanh toán tiếp cho ông Hoàng Lam S số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng đã thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông D và bà L về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyền số 03TP /CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017.

Ngày 26/12/2025, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyền số 03TP /CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/06/2007 giữa ông Hoàng Trí C1 với ông Hoàng Lam S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 28/01/2026, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện trong vụ án bao gồm các nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: - Ông Hoàng

Ngọc D, bà Lê Thị L; ông Hoàng Trí B có quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ và được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. - Công nhận tài sản gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ gồm 700 cây cà phê, 200 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng, 30 cây bơ, 30 cây điều; 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 60 m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L, ông Hoàng Trí B (Giá trị tài sản tạm tính 30.000.000 đồng). Ông Hoàng Trí B có đơn rút tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn trong vụ án.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

2.1. Ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N: Đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

2.2. Bà Trần Thị H1: Ông Hoàng Lam S và bà Vũ Thị N có quyền sử dụng đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có nhu cầu sử dụng nên ngày 03/11/2017 đã chuyển nhượng lại cho bà H1. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, ông S và bà N đã đưa cho bà H1 cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc số BO 954447 và đưa bà H1 ra xem đất ngoài thực địa. Bà H1 không gặp ai tại thực địa nên tin tưởng là thửa đất của ông S và bà N nên bà H1 đã nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này 250.000.000 đồng nhưng để giảm bớt tiền thuế nên trong hợp đồng các bên viết số tiền 20.000.000 đồng. Song sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có công chứng và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc số BO 954447 thì bà H1 nghĩ đã có quyền sử dụng đất hợp pháp nên không làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Khoảng năm 2021-2022, bà H1 mới biết được ông Hoàng Trí B đang sử dụng thửa đất này. Do nhà bà H1 ít người, bà H1 hay đi làm không ở nhà nên đã gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gốc tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song cũ, vì ông S và bà N cũng có liên quan đến các quyết định thi hành án khác nên bà H1 cũng tự nguyện để cơ quan thi hành án tổ chức thi hành đối với thửa đất này, bà H1 có nguyện vọng lấy lại số tiền 250.000.000 đồng đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 250.000.000 đồng thì bà H1 còn cho ông S và bà N vay 250.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 04/11/2017 viết tay do bà N tự viết rồi ông S và bà N cùng ký tên (Bản gốc bà H1 đang giữ và không đồng ý nộp bản gốc cho Tòa án, chỉ nộp bản photo). Đối với yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyền số 03TP /CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

3. *Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

3.1. Ông Hoàng Trí B và bà Đinh Thị N1: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và trình bày thêm: từ năm 2011 đến nay ông bà là người quản lý, sử dụng đất, vườn cây trên đất là do ông bà trồng và chăm sóc.

3.2. Bà Đặng Thị T: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, để cơ quan thi hành án kê biên thửa đất này thi hành án cho bà trong một vụ án khác với ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N.

3.3. Chấp hành viên Đặng Tuấn A: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng đang tổ chức thi hành các Bản án và quyết định sau: Quyết định số 35/2017/QĐST-DS ngày 08/8/2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 01/2017/QĐ-SCBSBA ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông (cũ); Bản án số 16/2018/DSST ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông (cũ); Bản án số 61/2018/DSPT ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông (cũ); Quyết định số 51/2017/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông (cũ); các Quyết định thi hành án số 03/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2017; số 318/QĐ-CCTHADS ngày 20 tháng 12 năm 2018; số 375/QĐ-CCTHADS ngày 08 tháng 01 năm 2019; số 230/QĐ-CCTHADS ngày 18 tháng 12 năm 2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông (cũ); Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông (cũ). Ngày 05/7/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông đã tổ chức kê biên tài sản của ông Hoàng Lam S và bà Vũ Thị N để bảo đảm thi hành án, tài sản kê biên là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11881m², tọa lạc tại bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ Thông báo số 785/TB-THADS ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông (cũ), Chấp hành viên đã thông báo cho người có tranh chấp đối với thửa đất trên về quyền khởi kiện tại Tòa án theo Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11881m², tọa lạc tại bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Chấp hành viên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

3.4. Ông Nguyễn Văn T1-Trưởng Văn phòng C5: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa Ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m², theo hợp đồng số công chứng 4902, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 được ký kết tại Văn phòng C5, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng và thực hiện việc ký và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm ký kết và điểm chỉ hợp đồng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được chứng nhận bằng lời chứng của công chứng viên, có chữ ký và con dấu của Văn phòng C5. Thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục công chứng các hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng và các văn bản pháp luật có

liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu độc lập hoặc bất kỳ yêu cầu gì khác, đồng thời đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc, phiên họp, phiên hòa giải và các phiên tòa tại Tòa án nhân dân các cấp để giải quyết, xét xử vụ án nói trên.

4. Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Nguyễn Đức H2: Năm 1998, ông H2 đến sinh sống tại bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông H2 có sử dụng thửa đất giáp ranh với thửa đất của ông Hoàng Trí B, bà Đinh Thị N1 tại bon P, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Trong thời gian ông H2 sinh sống và làm vườn ở đây thì chỉ thấy ông B và bà N1 là người trực tiếp canh tác, tạo lập nhiều tài sản trên thửa đất này. Mặc dù, ông H2 không chứng kiến việc mua bán đất giữa ông C1, ông B với ông S nhưng có nhiều lần gặp và nói chuyện với ông C1 và ông B nên biết ông C1, ông B là người đã mua thửa đất trên của ông S. Từ tháng 6/2007 đến năm 2011 ông H2 thường thấy ông C1 nhiều lần có đến thửa đất nhưng từ giữa năm 2011, không còn thấy ông C1 đến nữa, người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên từ tháng 6/2011 là ông B và bà N1. Ông H2 là người sống tại địa phương nên có quen biết ông S, bà Hoàng Thị C3 (mẹ ông S, tên thường gọi là bà H3). Trong quá trình ông B và bà N1 quản lý, sử dụng thửa đất trên thì bà C3 sống tại địa phương cũng không có ý kiến phản đối gì, không ai có tranh chấp gì với ông B, bà N1. Từ 2007, ông H2 chưa từng thấy ông S và bà C3 đến thửa đất này.

4.2. Bà Phan Thị X: Ngày 15/06/2007 ông Hoàng Lam S (Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông) có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Trí C1 (tên gọi khác Hoàng Trí C2, sinh năm 1981, chứng minh nhân dân số 183236572) 01 thửa đất rẫy diện tích khoảng 1,2ha tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là: Bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng), có tứ cận: phía Đông giáp đường đi (nay vẫn là đường đất); phía Tây giáp đất sinh (nay hiện trạng vẫn là sinh); phía Nam giáp thửa đất của ông L1 (nay là đất của ông Lê Ngọc K); phía Bắc giáp thửa đất của ông Nguyễn Đức H2. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất của ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ là đất trống nên các bên thống nhất chỉ lập giấy viết tay. Bà X chứng kiến chữ ký, chữ viết trên giấy tay sang nhượng đất rẫy là do ông Hoàng Lam S là người trực tiếp viết, ký tên. Giá chuyển nhượng đất theo thỏa thuận khi đó là 36.000.000 đồng, tuy nhiên hai bên không ghi rõ số tiền mua bán trên giấy tờ mua bán mà chỉ thống nhất ghi nội dung: *“Về tiền đã nhận gần đủ, còn lại 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng chẵn) thì ông C1 phải trả đủ vào 20/9/2007 âm lịch”*. Sau khi ông S viết giấy mua bán đất thì bà X chứng kiến ông B (anh trai ông C1) đã đưa trực tiếp bằng tiền mặt cho ông S số tiền là 32.000.000 đồng, ông S có đếm lại và thừa nhận đã nhận đủ. Việc lập giấy tờ mua bán đất và bàn giao số tiền trên được thực hiện tại nhà ông H4 (cán bộ lâm trường), người hàng xóm của gia đình bà N1 khi đó. Sau đó, ông S đã bàn giao thửa đất cho ông C1 quản lý, sử dụng. Đầu tháng 7/2007, khi bà X đi ngang qua thửa đất thì có trông thấy ông B và bà N1 đang đào hồ, trồng cà phê trên thửa đất này. Từ đó đến nay bà X thấy ông B là người trực tiếp canh tác, quản lý thửa đất nhưng không thấy ông S tranh chấp gì liên quan đến thửa đất. Ông S có mẹ là bà Hoàng Thị C3 là

người sống cách vị trí thửa đất khoảng 04 km, khi ông C1 và ông B mua đất rồi vào quản lý sử dụng đất, làm nhà, tạo lập cây trồng trên đất trong thời gian dài thì bà C3 khi đó biết rõ nhưng không có ý kiến phản đối gì, không tranh chấp đất với ông C1, ông B (hiện nay bà C3 đã chết).

4.3. Ông Lê Ngọc K: Năm 2013, ông K có mua thửa đất tại bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, giáp ranh với thửa đất của ông B. Từ năm 2013, ông K về làm vườn ở đây thì chỉ thấy ông B và bà N1 trực tiếp canh tác cây trồng, tạo lập nhiều tài sản trên thửa đất, không thấy ông S, bà C3 (mẹ của ông S) hay bất kỳ ai có tranh chấp đối với thửa đất này. Đối với ông S và bà C3, ông K chưa từng thấy đến thửa đất này.

5. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Trí B tự nguyện rút tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn, chỉ còn là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 26/12/2025, rút các yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 28/01/2026; nguyên đơn có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Lam S số tiền 4.000.000 đồng. Bà Trần Thị H1 trình bày: thống nhất với nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ hậu quả nào nếu tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng. Bà H1 không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Ngoài ra, bà H1 trình bày thêm: Bà nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Lam S và bà Vũ Thị N đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ với giá 250.000.000 đồng, bà trực tiếp giao tiền cho ông S nhưng hai bên không lập bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc giao nhận số tiền 250.000.000 đồng này, tuy nhiên trong hợp đồng được công chứng hợp pháp thì giá trị ghi 20.000.000 đồng để nhằm mục đích giảm thuế, chứ không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng giữa bà và ông S, bà N là hợp pháp. Đối với Giấy vay tiền ngày 04/11/2017, bà H1 chỉ đồng ý cung cấp bản photo có nội dung ông S, bà N vay bà H1 số tiền 250.000.000 đồng và có ghi “Tôi có ủy quyền cho chị 02 cái sổ đỏ. 1 cái sổ rẫy và 1 cái sổ nhà” theo bà H1 không liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 954447 được cấp ngày 04/11/2013 cho ông S, bà N đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m². Bà Đặng Thị T trình bày: thống nhất với nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết bất kỳ hậu quả nào nếu tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng. Bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Sau khi đánh giá, phân tích nội dung yêu cầu khởi kiện và toàn bộ hồ sơ vụ án đã được thu thập, đại diện Viện kiểm sát đề nghị

Hội đồng xét xử: căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1, Điều 35 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; áp dụng khoản 2 Điều 124; khoản 2 Điều 129; Điều 131; Điều 158; khoản 1 Điều 161; Điều 194; khoản 1 Điều 408; Điều 651; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 17 của Luật Đất đai năm 2013 và hướng dẫn tại b.3 điểm b khoản 2.3 Điều 2 Mục II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27 của 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, tuyên:

1. Đình chỉ tư các tham gia tố tụng là nguyên đơn của ông Hoàng Trí B do ông B có đơn xin rút.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút:

- Ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L, ông Hoàng Trí B có quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

- Công nhận tài sản gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông gồm 700 cây cà phê, 200 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng, 30 cây bơ, 30 cây điều; 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 60 m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L, ông Hoàng Trí B (Giá trị tài sản tạm tính 30.000.000 đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/06/2007 giữa ông Hoàng Trí C2 (Chuyển) và ông Hoàng Lam S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m², tọa lạc tại Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là tỉnh Lâm Đồng) và ông D, bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Lam S số tiền còn lại là 4.000.000 đồng.

- Không công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017. Do đã công nhận hiệu lực của hợp đồng ngày 15/6/2007 nên hợp đồng ngày 03/11/2017 không phát sinh hiệu lực.

Về chi phí tố tụng, án phí: Đề nghị buộc đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Căn cứ Thông báo số 785/TB-THADS ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cũ, Chấp hành viên đã thông báo cho người có tranh chấp ông Hoàng Trí B (tranh chấp thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11881m², tọa lạc tại bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng) về quyền khởi kiện tại Tòa án theo Điều 75 Luật Thi hành án dân sự nên ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L và ông Hoàng Trí B khởi kiện vụ án dân sự theo hướng dẫn. Tại Thông báo số: 22/2025/TB-TA ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng đã xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là *“Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”* theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ngày 28/01/2026 ông Hoàng Trí B có đơn rút tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn trong vụ án, chỉ còn là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L; ông D và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án *“Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/06/2007 giữa ông Hoàng Trí C1 với ông Hoàng Lam S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N và bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 là vô hiệu”*. Căn cứ các khoản 3, 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung theo khoản 2 Điều 1 của Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội) và Điều 615 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

[1.2]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn: Tại “Giấy tay sang nhượng đất rẫy” đề ngày 15/6/2007 có nội dung: *“Tôi tên Hoàng Lam S, ngụ tại thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hôm nay tôi làm giấy sang nhượng này là để sang nhượng lại cho ông Hoàng Trí C2, ...”*. Tại Đơn xin xác nhận nhân thân đề ngày 01/4/2026 của ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L có xác nhận của chính quyền địa phương *“Trong đó chúng tôi là cha mẹ ruột của ông Hoàng Trí C1, sinh ngày 02/9/1981 (Giấy chứng minh nhân dân số 183236572 do Công an tỉnh H cấp ngày 16/8/1998). Ông Hoàng Trí C1 còn có tên gọi khác là Hoàng Trí C2. Ngày 31/7/2011, ông Hoàng Trí C4 chết theo giấy trích lục khai tử số 05/2023/TLKT ngày 06/02/2023 của UBND xã X. Khi còn sống ông Hoàng Trí C1 chưa đăng ký kết hôn với ai và chưa có con. Ông Hoàng Trí C1 chết đột ngột không để lại di chúc, chúng tôi thuộc hàng thừa kế hàng thứ nhất theo quy định pháp luật”*. Căn cứ khoản 2 Điều 68, Điều 69 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 613, 650 và 651 của Bộ luật Dân sự, ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L khởi kiện với tư cách nguyên đơn trong vụ án này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn cư trú tại xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 2 Điều 1 của Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội), vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng.

[1.4]. Về địa chỉ cư trú của ông Hoàng Lam S: Các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đều thể hiện ông Hoàng Lam S cư trú tại thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng) và tại Công văn số: 89/CAP ngày 13/3/2025 của Công an phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cũ (bút lục số 134) *“Họ và tên: Hoàng Lam S, sinh ngày 29/01/1979, số CCCD: 066079005750, số CMND: 245164682. Hộ khẩu thường trú: tổ dân phố H, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (hiện nay không có nhà, đất và không sinh sống tại địa phương). Qua tra cứu dữ liệu dân cư thì được biết chỗ ở hiện tại của công dân Hoàng Lam S: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông”*. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng tiến hành tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng cho ông S tại địa chỉ thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với yêu cầu *“Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/06/2007 giữa ông Hoàng Trí C1 với ông Hoàng Lam S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. Ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Lam S số tiền 4.000.000 đồng còn lại”*:

Kết quả đo đạc, lồng ghép do Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện xác định vị trí thửa đất ông Hoàng Trí B và bà Đinh Thị N1 đang quản lý, sử dụng (nguồn gốc do ông Hoàng Trí C1 để cho canh tác) trùng với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Lam S và bà Vũ Thị N. Kết quả giám định của Công an tỉnh L kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Hoàng Lam S trong “Giấy tay sang nhượng đất rẫy” đề ngày 15/6/2007 viết tay đối chiếu với mẫu chữ ký, chữ viết họ tên Hoàng Lam S trên mẫu so sánh là cùng một người viết ra. Như vậy, có căn cứ xác định ông Hoàng Lam S chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72 cho ông Hoàng Trí C1 (tên gọi khác: Hoàng Trí C2). Về số tiền chuyển nhượng: Trong “Giấy tay sang nhượng đất rẫy” đề ngày 15/6/2007 viết tay không nêu cụ thể số tiền chuyển nhượng giữa ông S và ông C1 nhưng bà X là người làm chứng (không có mối quan hệ thân thích với các bên) thừa nhận chứng kiến các bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 36.000.000 đồng, ông C1 đã đưa cho ông S số tiền 32.000.000 đồng, còn nợ số tiền 4.000.000 đồng, ông S đã bàn giao đất ngoài thực địa cho ông C1, ông C1 đã nhận đất và sử dụng ổn định, liên tục, sau đó ông B, bà N1 tiếp tục sử dụng cho đến nay, phù hợp với lời khai của ông B, bà N1 cũng như thực tế sử dụng đất của ông C1, ông B, bà N1 (việc sử dụng đất công khai, liên tục không có tranh chấp với gia đình ông S, được những người sống lâu năm làm chứng) và nội dung *“về tiền đã nhận gần đủ còn lại 4.000.000đ (bốn triệu đồng chẵn)”* trong “Giấy tay sang nhượng đất rẫy” đề ngày 15/6/2007 viết tay. Do đó, áp

dụng quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. 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. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*” và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015: “*b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này;*”, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để công nhận hiệu lực hợp đồng của “*Giấy tay sang nhượng đất rẫy*” ngày 15/6/2007 viết tay giữa ông Hoàng Trí C1 và ông Hoàng Lam S (do số tiền đã trả 32.000.000đồng/36.000.000đồng>2/3x 36.000.000đồng và đã bàn giao đất ngoài thực địa; ông C1 đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục).

Vì ông C1 chết không để lại di chúc và không có vợ con, chỉ có ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L là bố mẹ ruột (có xác nhận của chính quyền địa phương) nên áp dụng điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự xác định ông D, bà L là hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 nên ông D, bà L có quyền, nghĩa vụ thực hiện quyền, nghĩa vụ của ông C1 để lại, tức là ông D, bà L có quyền được hưởng di sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72 từ ông C1 và thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 4.000.000 đồng cho ông Hoàng Lam S. Đồng thời, Hội đồng xét xử xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 954447 ngày 04/11/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ cấp cho ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N đối với thửa số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đang lưu giữ tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8-Lâm Đồng nên kiến nghị Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8-Lâm Đồng trả lại cho ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L để ông bà có căn cứ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017: Bà Trần Thị H1 thừa nhận số tiền chuyển nhượng giữa bà H1 và ông S, bà N là 250.000.000 đồng nhưng số tiền ghi trên hợp đồng được công chứng hợp pháp là 20.000.000 đồng để nhằm mục đích được giảm thuế nhưng bà H1 đã không cung cấp được chứng cứ để chứng minh số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng chứ không phải 20.000.000 đồng nên bà H1 phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời, bà H1 có được ông S dẫn đi xem đất nhưng chưa được ông S bàn giao đất ngoài thực địa,

tức là chưa có sự chuyển giao về quyền sử dụng đất (vì lúc này đất không thuộc quyền sử dụng của ông S, mà thuộc quyền sử dụng của ông C1). Bên cạnh đó, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên vọng của bà H1 là được trả lại số tiền 250.000.000 đồng, chứ bà không có yêu cầu nhận đất. Do đó, áp dụng Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. 2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà H1 và ông S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá thấp hơn giá trị thực tế chuyển nhượng nhưng lại không có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu và mục đích ghi giá thấp hơn là để trốn thuế (trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước) nên cần tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là đúng quy định pháp luật đã viện dẫn và phù hợp với nhận định tại mục [2.1] nêu trên. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập giải quyết trong vụ án này, giải quyết sau khi các đương sự có yêu cầu.

[3]. Tài sản trên đất là ông B và bà N1 được giao quản lý, sử dụng từ ông C1 và có tạo lập thêm, làm tăng giá trị tài sản và giá trị quyền sử dụng đất nhưng ông bà không có tranh chấp gì, không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp giữa ông B, bà N1 và ông D, bà L có tranh chấp về tài sản trên đất thì ông bà có quyền khởi kiện vụ án khác để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

[4]. Do ông B rút tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn trong vụ án nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với nội dung này.

[5]. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút, gồm yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: - Ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L; ông Hoàng Trí B có quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ và được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. - Công nhận tài sản gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ gồm 700 cây cà phê, 200 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng, 30 cây bơ, 30 cây điều; 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 60 m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L, ông Hoàng Trí B (Giá trị tài sản tạm tính 30.000.000 đồng).

[6]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật, cụ thể ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N và bà Trần Thị H1 mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định. Do ông Hoàng Trí B đã đóng tạm ứng nên buộc bị đơn phải trả lại số tiền này cho ông B.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết theo quy định pháp luật.

[8]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8-Lâm Đồng là có căn cứ pháp luật nên cần chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung theo khoản 2 Điều 1 của Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội); áp dụng các Điều 116, 117, 124, 129, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L:

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy tay sang nhượng đất rẫy*” đề ngày 15/6/2007 viết tay giữa ông Hoàng Trí C1 và ông Hoàng Lam S đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m², tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng) đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 954447 ngày 04/11/2013 cho ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N.

Ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Lam S số tiền 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*) còn lại.

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8-Lâm Đồng trả cho ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 954447 ngày 04/11/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ cấp cho ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m², tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m², tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là bon T, xã T, tỉnh Lâm Đồng) khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

1.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N với bà Trần Thị H1 số công chứng 4902, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 tại Văn phòng C5, địa chỉ: Số I đường C, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Đình chỉ tư các tham gia tố tụng là nguyên đơn của ông Hoàng Trí B.

3. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút, gồm yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: - Ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L; ông Hoàng Trí B có quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ và được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. - Công nhận tài sản gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72, diện tích 11.881m² tọa lạc tại: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ gồm 700 cây cà phê, 200 trụ tiêu, 03 cây sầu riêng, 30 cây bơ, 30 cây điều; 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 60 m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Ngọc D, bà Lê Thị L, ông Hoàng Trí B (Giá trị tài sản tạm tính 30.000.000 đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Hoàng Lam S, bà Vũ Thị N và bị đơn bà Trần Thị H1 mỗi bên phải trả cho ông Hoàng Trí B 2.550.000đ (Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí giám định và 2.100.000đ (Hai triệu một trăm nghìn đồng) là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí:

- Buộc ông Hoàng Lam S và bà Vũ Thị N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Trần Thị H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Hoàng Ngọc D và bà Lê Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003042 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Trả lại cho ông Hoàng Trí B 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0004308 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cũ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8-Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa án.

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

Trương Thị Diễm My