TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 9- 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Trọng;
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Nữ;
Bà Trần Thị Ngọ.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Long Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Thu Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 187/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 447/2025/QĐXXST-DS ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị N, sinh năm: 1968; địa chỉ: Thôn 3, xã TM, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn 2, xã HT, tỉnh Lâm Đồng. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 05/12/2022 tại Văn phòng Công chứng HT (có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Văn L, sinh năm: 1970 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1972; cùng địa chỉ: Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Phi V, sinh năm: 1969; địa chỉ: Thôn 3, xã TM, tỉnh Lâm Đồng. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 23/11/2022 tại Văn phòng Công chứng HT (có mặt);

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

- Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn 2, xã HT, tỉnh Lâm Đồng (có mặt);

- Bà Lê Vũ K, sinh năm: 1992. Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1987; cùng địa chỉ: Thôn 2, xã HT, tỉnh Lâm Đồng. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 02/12/2022 tại Văn phòng Công chứng TDL (có mặt);

- Ông Lê Duy Q, sinh năm: 1989; địa chỉ: Thôn 3, xã TM, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn 2, xã HT, tỉnh Lâm Đồng. Theo Giấy ủy quyền lập ngày 04/7/2023 tại Trại giam Thủ Đức (có mặt).

- Ông Lê Trọng T1, sinh năm: 1999; địa chỉ: Thôn 3, xã TM, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hồng A, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn 2, xã HT, tỉnh Lâm Đồng. Theo Giấy ủy quyền lập ngày 01/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Ninh Thị Hiền (có mặt).

- Bà Vũ Thị Thanh H, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng (có mặt);

- Bà Vũ Thị Hoàng O, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

- Ông Vũ Thái B, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

- Bà Vũ Thị Hoàng N1, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/6/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Đào Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Hồng A trình bày:

Ngày 03/12/2003, vợ chồng ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho ông Lê Tri T2 (chết năm 2016) là chồng của bà Đào Thị N phần đất có diện tích 690m^2 (chiều ngang theo đường lô, nay là đường TTT là 15m, chiều dài là 46m), tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng (Trước đây là Thôn 3A, xã TM, huyện HT, tỉnh Bình Thuận) với giá 2.000.000 đồng/m ngang, thành tiền là 30.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông H2, phía Nam giáp đất còn lại của gia đình ông L, phía Đông giáp đất ông T, phía Tây giáp đường TTT.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất trên đang được vợ chồng ông L, bà N làm thủ tục đăng ký nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận nên việc chuyển nhượng được thể hiện dưới hình thức là giấy viết tay, có chữ ký của ông Vũ Văn L. Ông L cam kết khi nào diện tích đất của gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông sẽ làm thủ tục tách phần đất chuyển nhượng và làm thủ tục để chuyển nhượng phần đất trên cho Ông T2.

Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông L, bà T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ Ông T2 và tiến hành bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho Ông T2 quản lý và sử dụng. Việc bàn giao có đóng cọc xi măng, rào dây kẽm gai để làm ranh giới, trên đất có trồng keo nhưng sau này ông L, bà T1 đã chặt bỏ.

Năm 2016, Ông T2 chết không để lại di chúc. Thời điểm này, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Ông T2 gồm: Vợ là bà Đào Thị N, các con là bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1. Sau thời điểm này, bà N nhiều lần liên hệ với ông L để yêu cầu tách thửa đất, làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho gia đình bà nhưng ông L cho rằng đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên chỉ hứa hẹn mà không thực hiện.

Ngày 08/11/2022, bà N biết được diện tích đất 690m^2 mà Ông T2 nhận chuyển nhượng của gia đình ông L trước đây thuộc một phần của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.215m^2, đã được Ủy ban nhân dân huyện HT (cũ) cấp Giấy chứng nhận số Đ 098389 ngày 22/3/2004. Đến ngày 16/12/2020, giấy chứng nhận trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CY 533084 cho hộ ông Vũ Văn L tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.215,2m^2.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 giữa ông Lê Trí T2 và vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Nguyễn Thị T1 đối với phần đất diện tích chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 835,5m^2, tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật.

Đối với diện tích đất ở 154,6m^2, do ông L và bà T1 tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sau khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho Ông T2 thì bà N đồng ý hoàn trả toàn bộ chi phí chuyển mục đích sử dụng đất cho ông L và bà T1. Về 05 cây xà cừ do ông L và bà T1 trồng trên đất thì bà N đề nghị phía ông L, bà T1 khai thác để trả lại đất cho gia đình bà.

Phía bị đơn ông Vũ Văn L, bà Nguyễn Thị T1 do người đại diện hợp pháp là ông Lê Phi V trình bày:

Nguồn gốc thửa đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.215m^2 là do vợ chồng bị đơn ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 khai hoang năm 1991, sử dụng đến ngày 03/12/2003 thì chuyển nhượng một phần đất có diện tích 690m^2 (Chiều ngang theo đường TTT là 15m, chiều dài là 46m) với giá là 30.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất trên đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nên việc chuyển nhượng bằng giấy tay. Đến năm 2004, thì toàn bộ diện tích đất của gia đình ông L, bà T1 khai hoang nêu trên (bao gồm phần đất bán cho Ông T2) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 098389 cho hộ ông Vũ Văn L.

Phía bị đơn thừa nhận giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2003 là có thật. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với nguyên đơn về vị trí, diện tích đất chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày. Thực tế, toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng thuộc Giấy chứng nhận số Đ 098389 do Ủy ban nhân dân huyện HT cấp ngày 22/3/2004 cho hộ ông L đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.215m^2. Theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ, xác nhận ngày 29/4/2025 thì diện tích đất chuyển nhượng là 614m^2, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 10, 9, 1. Giấy sang nhượng đất ngày

03/12/2003 thể hiện chiều dài của phần đất chuyển nhượng là 46m là chưa phù hợp với hiện trạng thực tế, vì thời điểm đó, các bên không tiến hành đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng nên số liệu về kích thước của chiều dài không chính xác.

Đối với diện tích đất 222,5m^2 theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT, thì tại thời điểm chuyển nhượng là đất của ông Lê Văn Tuấn. Do đó, trong giấy sang nhượng đất mới thể hiện phía đông giáp đất ông T, thời gian sau thì ông T để lại cho ông L và được ông L đăng ký cấp giấy chứng nhận năm 2021, phần đất này không nằm trong đất chuyển nhượng cho Ông T2.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý công nhận cho nguyên đơn diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang theo đường TTT là 10m, phần diện tích đất còn lại có chiều ngang 05m, bị đơn đề nghị được nhận lại và hoàn trả cho nguyên đơn trị giá theo giá của Nhà nước.

Đối với phần đất mà bị đơn chuyển mục đích sử dụng đất, bị đơn đề nghị nguyên đơn phải hoàn lại tiền sử dụng đất và các chi phí khác cho bị đơn theo giá hiện nay.

Đối với số cây xà cừ trên đất tranh chấp 222,5m^2 không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng, tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án chấp nhận diện tích đất này cho nguyên đơn thì bị đơn đề nghị được khai thác số cây xà cừ này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1 thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1 là con ruột của ông Lê Trí T2 và bà Đào Thị N. Ông Lê Trí T2 chết năm 2016, không để lại di chúc. Tại thời điểm đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Ông T2 gồm bà N và các ông, bà. Ngoài ra, không còn ai khác.

Bà A, bà K, ông Qvà ông T thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 giữa ông Lê Trí T2 và vợ chồng bị đơn đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 835,5m^2, tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật.

Người làm chứng ông Hồ K1 trình bày:

Năm 2001, gia đình ông K1 từ miền Bắc vào xã TM, tỉnh Lâm Đồng để sinh sống và có nhận chuyển nhượng một thửa đất để sản xuất nông nghiệp. Vị trí đất chuyển nhượng cách đất gia đình ông L hiện đang sinh sống một con suối nhỏ. Thửa đất của gia đình ông L có phía nam và phía đông giáp ông T Hiếu (không rõ họ tên cụ thể). Khoảng năm 2020, ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Phạm Ngọc M và rời khỏi địa phương đi đâu không rõ. Về việc mua bán đất giữa gia đình ông L và Ông T2 thì ông không biết.

Người làm chứng ông Phan Thanh L1 trình bày:

Năm 2003, ông L1 là Trưởng thôn 2C, xã TM, huyện HT, tỉnh Bình Thuận cũ. Ông L1 xác nhận ngày 03/12/2003, vợ chồng ông L, bà T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Trí T2 thửa đất có chiều ngang 15m, chiều dài 46m, ông L1 là người ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng trên. Do đó, ông khẳng định việc mua bán đất giữa các bên là có thật, nhưng về kích thước các cạnh, vị trí, tứ cận thửa đất thì hai bên tự xác định, ông không rõ nội dung này. Đối với nội dung trong giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2003 thể hiện phía đông giáp đất ông T thì ông không rõ, hiện ông T đã rời khỏi địa phương. Thực tế, phía nam đất gia đình ông L có giáp đất ông T, còn phía đông thì không giáp đất ông T mà giáp suối, kể cả phần đất chuyển phần đất chuyển nhượng cho Ông T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất tranh chấp và lập hội đồng định giá để tiến hành định giá diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất.

Tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ xác nhận ngày 29/4/2025, phần đất tranh chấp có diện tích là 835,5m^2, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 9, 1.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025, hiện trạng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 83, 84, tờ bản đồ số 13 là đất trống; phần đất tranh chấp thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 13 có 05 cây xà cừ lớn, có chiều cao trung bình khoảng 5-7m, ngoài ra còn có một số cây xà cừ mọc rài.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2025: Đất ở có giá 600.000 đồng/m^2; đất trồng cây hàng năm có giá 105.000 đồng/m^2 và đất trồng cây lâu năm có giá là 119.000 đồng/m^2; 05 cây xà cừ trị giá 766.500 đồng.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Do vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn thống nhất diện tích đất chuyển nhượng theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 có cạnh phía đông trùng với ranh Giấy chứng nhận số Đ 098389 do Ủy ban nhân dân huyện HT (cũ) cấp ngày 22/3/2004. Theo kết quả đo đạc thực tế là 614m^2, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 10, 9, 1, theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ, xác nhận ngày 29/4/2025; thống nhất giá tài sản theo Biên bản định giá ngày 05/9/2025, các đương sự không yêu cầu định giá lại.

Nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên và đồng ý hoàn trả chi phí chuyển mục đích tại thời điểm năm 2021.

Bị đơn đồng ý công nhận cho nguyên đơn diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang theo đường TTT là 10m, phần diện tích đất còn lại có chiều ngang 05m, bị đơn đề nghị được nhận lại và hoàn trả cho nguyên đơn trị giá theo giá của Nhà nước. Ngoài ra, bị đơn đề nghị nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn toàn bộ chi phí chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo chi phí hiện hành tương ứng với phần diện tích đất ở công nhận cho nguyên đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 giữa ông Lê Trí T2 và ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 614m^2, trong đó có 154,6m^2 đất ở, tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 10, 9, 1, theo Mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ, xác nhận ngày 29/4/2025 có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà N, bà Ánh, bà K, ông Q, ông T phải hoàn trả cho ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 chi phí chuyển mục đích theo giá đất hiện tại với số tiền 76.990.800 đồng và tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Đào Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003, giữa ông Lê Trí T2 và vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Nguyễn Thị T1 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 614m^2, tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại xã TM, tỉnh Lâm Đồng nên Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Vũ Thị Hoàng O, ông Vũ Thái B và bà Vũ Thị Hoàng N1 vắng mặt. Xét thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 03/12/2003, vợ chồng bị đơn có chuyển nhượng cho ông Lê Trí T2 phần đất có diện tích 690m^2 (chiều ngang theo đường TTT là 15m, chiều dài là 46m), theo kết quả đo đạc thực tế là 614m^2, tọa lạc tại Thôn 4,

xã TM, tỉnh Lâm Đồng với trị giá là 30.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất trên đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nên việc chuyển nhượng được xác lập dưới hình thức bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định. Sau khi chuyển nhượng, Ông T2 đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn; bị đơn đã bàn giao đất cho Ông T2 quản lý, sử dụng; có đóng cọc, dựng hàng rào kẽm gai để làm mốc giới, ranh giới. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì những tình tiết, sự kiện nêu trên không phải chứng minh. Do đó, có căn cứ để khẳng định vào ngày 03/12/2003, giữa Ông T2 và vợ chồng bị đơn có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với các nội dung nêu trên là đúng sự thật.

[4] Xét tính pháp lý của diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ, xác nhận ngày 29/4/2025, đối chiếu với hồ sơ địa chính do Tòa án thu thập, thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp 614m^2 thuộc 02 giấy chứng nhận, gồm: 312,5m^2 thuộc thửa đất số 84, diện tích 1.816,6m^2, theo Giấy chứng nhận số CY 596659 và 301,5m^2 thuộc thửa đất số 83, diện tích 398,6m^2, theo Giấy chứng nhận số CY 596660, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cùng ngày 19/4/2021. Trong đó, thửa đất số 84 và thửa đất số 83 được tách từ thửa đất số 79, diện tích 2.215,2m^2, theo Giấy chứng nhận số CY 533084 ngày 16/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận trên cơ sở được cấp đổi từ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.215m^2, được Ủy ban nhân dân huyện HT (cũ) cấp Giấy chứng nhận số Đ 098389 ngày 22/3/2004.

[5] Về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: Trong Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 chỉ có chữ ký của bên bán là ông Vũ Văn L, không có chữ ký của bà Nguyễn Thị T1; tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã thừa nhận vợ chồng bị đơn là những người chuyển nhượng đất cho Ông T2. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc là do vợ chồng bị đơn khai phá năm 1991 và được Ủy ban nhân dân huyện HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức công nhận quyền sử dụng đất. Với thời điểm khai phá và hình thức cấp giấy chứng nhận nêu trên, mặc dù giấy chứng nhận được cấp cho hộ ông Vũ Văn L nhưng có căn cứ để khẳng định diện tích đất được cấp giấy chứng nhận thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bị đơn, điều này phù hợp với nội dung của Công văn số: 1844/UBND-TNMT ngày 24/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện HT cũng xác nhận đất cấp cho hai vợ chồng ông Vũ Văn L. Như vậy, việc ông L, bà T1 chuyển nhượng diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, đúng quy định.

[6] Tại phiên tòa, bà Vũ Thị Thanh H cho rằng đất cấp cho hộ gia đình, trong đó có bà và 03 người con khác của bị đơn nhưng việc chuyển nhượng không có ý kiến của bà và những thành viên còn lại trong hộ là không đúng quy định.

Như nhận định tại đoạn [5], Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến trên của bà H không có cơ sở nên không chấp nhận. Tuy nhiên, cần nói thêm rằng, kể cả trong trường hợp diện tích đất trên được cấp cho hộ gia đình, bao gồm các con của bị đơn, thì tại thời điểm chuyển nhượng đất cho Ông T2, các con của bị đơn chưa có đủ năng lực hành vi dân sự nên việc xác lập, thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này được thực hiện thông qua người đại diện hợp pháp của họ là ông L, bà T1.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 03/12/2003, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vi phạm các quy định tại điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng, ngày 22/3/2004, diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.215m^2, được Ủy ban nhân dân huyện HT (cũ) cấp Giấy chứng nhận số Đ 098389. Tại tiết b.2 điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*". Đối chiếu với quy định trên, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/1/2003 giữa ông Lê Trí T2 và bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là hoàn toàn phù hợp và đúng pháp luật.

[8] Do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lê Trí T2 đã chết, quá trình giải quyết vụ án, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Ông T2 gồm bà Đào Thị N, bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1 chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T2 và bị đơn, không yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất này. Vì vậy, những người thuộc thừa kế thứ nhất của Ông T2 phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[9] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích có chiều ngang theo đường TTT là 10m, diện tích đất còn lại có chiều ngang theo đường TTT là 05m thì trả lại cho bị đơn, bị đơn đồng ý hoàn trả lại trị giá phần đất này theo giá Nhà nước. Nhận thấy đề nghị trên của bị đơn không có căn cứ pháp lý và không được phía nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 không thể hiện loại đất mà các bên chuyển nhượng, nên loại đất mà các bên chuyển nhượng được xác định theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng và được thể hiện tại Giấy chứng nhận số Đ 098389. Theo đó, loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây hàng năm khác. Tuy nhiên, hiện nay, trong tổng diện tích đất chuyển nhượng, có 154,6m^2 đất ở được bị đơn chuyển mục đích sử dụng đất vào năm 2021. Do đó, việc công nhận diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn trong đó có 154,6m^2 đất ở nêu trên là có lợi cho nguyên đơn. Xét thấy, đây là khoản lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nên cần buộc bà Đào Thị N, bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1 phải liên đới hoàn trả khoản lợi đó cho bị đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 580 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tại Văn bản số: 715/TCS9-QLTK ngày 29/8/2025 của Thuế Cơ sở 9 tỉnh Lâm Đồng, số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước khi chuyển mục đích 154,6m^2 sang đất ở là 76.990.800 đồng; trong đó: Lệ phí trước bạ là 463.800 đồng; tiền sử dụng đất là 76.527.000 đồng. Do đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền nêu trên.

[11] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[12] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[13] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Điều 357, Điều 468, khoản 4 Điều 580 của Bộ luật dân sự 2015;

- Tiết b.2 điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân;

- Điều 26 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy sang nhượng đất lập ngày 03/12/2003 giữa ông Lê Trí T2 và ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 đối với diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 614m^2, trong đó có 154,6m^2 đất ở, tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng,

được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 10, 9, 1, tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ, xác nhận ngày 29/4/2025 có hiệu lực pháp luật.

Bà Đào Thị N, bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1 được quyền sử dụng diện tích đất 614m^2, trong đó có 154,6m^2 đất ở, tọa lạc tại Thôn 4, xã TM, tỉnh Lâm Đồng, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 10, 9, 1, tại Mảnh trích đo hiện trạng khu đất Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực HT đo vẽ, xác nhận ngày 29/4/2025 (*Kèm theo bản án*).

Bà Đào Thị N, bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1; ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Đào Thị N, bà Lê Thị Hồng A, bà Lê Vũ K, ông Lê Duy Q và ông Lê Trọng T1 phải liên đới hoàn lại cho ông Vũ Văn L, bà Nguyễn Thị T1 số tiền 76.990.800 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 10.882.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cho bà Đào Thị N.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí: Ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đào Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010460 ngày 10/11/2022 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng (Trước đây là Chi cục Thi hành án Dân sự huyện HT).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 29/9/2025); đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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:
- VKSND Khu vực 15 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hữu Trọng