

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 156/2026/DS-PT

Ngày: 19 - 3 - 2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu
tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do
người chết để lại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

Ông Nguyễn Công Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Ngô Hoàng Thanh
Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2026/TLPT-DS
ngày 28-01-2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết
để lại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 15-12-2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2026/QĐ-PT ngày
23-02-2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Phạm Tuấn V, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Đ,
xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Minh C, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn
Đ, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 14-4-2025.

2. *Bị đơn*: bà Doãn Thị B, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 05-6-2026.

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

+ Chị Nguyễn Phạm Lan T, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn Đ, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Minh C, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn Đ, xã N, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 14-4-2025.

+ Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1941; địa chỉ: thôn A, xã V, tỉnh Hải Dương (thôn A, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình cũ).

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1941; địa chỉ: tổ C, thôn T, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Hoàng Thị B1, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn E, xã P L, tỉnh Lâm Đồng (thôn E, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ).

+ Chị Hoàng Thị T2, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Hoàng Thị Kim O, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn I, xã H, Thành phố Hà Nội (thôn I, xã H, huyện P, Thành phố Hà Nội cũ).

+ Chị Hoàng Thị Y, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Hoàng Thị H2, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Hoàng Xuân H3, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Hoàng Xuân H4, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Hoàng Xuân C1, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Huy S, sinh năm 1956 và bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1957; địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Doãn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1.

Anh V1, ông C, bà H, chị T, chị B1, chị T2, chị Y, chị H1, chị H2 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn anh Nguyễn Phạm Tuấn V trình bày: Vào ngày 20/4/1992, bố mẹ anh là ông Nguyễn Công D và bà Phạm Thị Tuyết L2 (hiện nay đã chết) có nhận chuyển nhượng một diện tích đất của vợ chồng ông Hoàng Xuân H5 (hiện nay ông H5 đã chết) và vợ là bà Doãn Thị B; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; diện tích đất chuyển nhượng khoảng 2200m², chiều rộng khoảng 22m, chiều dài 100m, thuộc một phần thửa đất 413, tờ bản đồ 24, bản đồ địa chính xã T, đo đạc năm 1998. Đất có tứ cận như sau: Phía bắc giáp TL 725 rộng 22m; phía Đông giáp đất nhà ông bà Oanh D1 và bà Doãn Thị B dài 100m (tính từ tìm đường TL725 đến giáp đất nhà bà B đang sử dụng); phía Nam giáp đất nhà bà Doãn Thị B; phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Huy S dài 100m (tính từ tìm đường TL.725 đến giáp đất nhà bà B đang sử dụng). Diện tích đất trên tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng diện tích đất nói trên là 1.000.000 đồng. Hai bên có viết “Giấy sang nhượng đất thổ cư” và có chữ ký của ông H5. Các bên đã tiến hành giao đất có ranh giới rõ ràng. Sau khi bố mẹ anh giao tiền thì gia đình ông H5 đã tiến hành giao đất đúng như thỏa thuận. Sau khi nhận đất thì bố mẹ anh sử dụng, cải tạo, trồng cây và san lấp mặt bằng mục đích để sau này làm nhà ở. Gia đình anh sử dụng diện tích đất trên từ năm 1992 ổn định và không có tranh chấp với ai (kể cả gia đình ông H5 vì gia đình ông H5 giáp diện tích đất trên). Tuy nhiên, đến năm 2008 khi biết bố mẹ anh làm hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông H5, bà B cố tình tranh chấp không đồng ý cho bố mẹ anh làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bố mẹ anh đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T hòa giải tranh chấp đất đai nhưng tại buổi làm việc thì ông H5 cố tình vắng mặt, kết quả buổi hòa giải không thành. Từ năm 2008 đến năm 2018, bố mẹ anh vẫn tiếp tục tranh chấp với nhà bà B. Gia đình bà B thực hiện các hành vi ngăn cản không cho gia đình anh tiếp tục sử dụng đất. Gia đình bà B cố tình trồng cây trên đất, gia đình anh nhiều lần ngăn cản nhưng không được. Vào khoảng giữa năm 2018 thì bố mẹ anh tiếp tục làm đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết tranh chấp, ngày 12/10/2018 bố mẹ anh cùng với gia đình bà B được mời lên làm việc, bố mẹ anh đã ủy quyền cho ông Đào Tuấn L3 (hiện nay đã chết) tham gia hòa giải. Kết quả hòa giải không thành vì bà B vẫn tiếp tục khẳng định gia đình bà không bán cho bố mẹ anh. Nhưng thực tế khi gia đình ông H5 và bố mẹ anh lập hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền đều có mặt bà B, khi giao đất cũng có bà B và khi gia đình

anh sử dụng đất, trồng cây trên đất, san lấp mặt bằng đều có bà B chứng kiến và không có ý kiến gì.

Trước đây anh đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết tranh chấp giữa anh với gia đình bà B thì được Tòa án yêu cầu anh trong vòng 30 ngày về Ủy ban nhân dân xã để tiến hành hòa giải lại. Anh làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải tranh chấp, UBND xã T mời các bên lên để tiến hành hòa giải, tại buổi làm việc thì anh và gia đình bà B không thống nhất được nội dung tranh chấp nên kết quả của buổi hòa giải không thành.

Ngày 18/7/2010, mẹ anh V là bà Phạm Thị Tuyết L2 mất, ngày 31/01/2019 bố anh V là ông Nguyễn Công D mất. Ông nội của anh V mất trước bố anh, đến nay chỉ còn bà nội là Phạm Thị T1 còn sống, ông ngoại của anh V cũng mất trước mẹ anh, đến nay chỉ còn bà ngoại là Lê Thị L còn sống. Khi còn sống thì ông D, bà L2 không có bố mẹ nuôi, không có con nuôi, giữa ông D và bà L2 có 02 người con chung là anh V và chị T. Tính đến nay những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D và bà L2 chỉ có bà T1, bà L, anh V và chị T, ngoài ra không còn ai khác. Từ sau khi bố mẹ anh mất thì giữa gia đình anh với gia đình bà B vẫn không thể thương lượng với nhau để giải quyết tranh chấp nói trên. Vì vậy, anh V đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/1992 giữa ông Hoàng Xuân H5 với ông Nguyễn Công D đối với diện tích 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, xã T, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng;

- Yêu cầu công nhận diện tích đất 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, xã T, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Phạm Tuấn V và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà L2;

- Yêu cầu bà Doãn Thị B và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 phải thực hiện nghĩa vụ do ông Hoàng Xuân H5 để lại là giao trả cho anh Nguyễn Phạm Tuấn V và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà L2 diện tích đất 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, xã T, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn bà Doãn Thị B trình bày:

Năm 1980, gia đình bà đi kinh tế mới được nhà nước cấp diện tích đất tại thôn Đ, xã T, huyện L, Lâm Đồng, cấp cho hộ gia đình. Hiện nay giấy tờ cấp đất bà không còn lưu giữ. Sau khi được cấp đất thì gia đình bà canh tác, trồng cà phê và khai phá thêm. Diện tích đất gia đình anh V đang tranh chấp với bà thì gia đình

bà trồng cà phê. Gia đình bà và gia đình ông Nguyễn Công D không có quan hệ anh em họ hàng gì nhưng có quen biết với nhau từ năm 1990. Quá trình canh tác đất thì bà không bán đất cho nhà ông Nguyễn Công D, việc ông Hoàng Xuân H5 ký giấy bán đất cho ông Nguyễn Công D hay không thì bà không biết. Vào ngày 20/4/1992, bà không chứng kiến việc ông Hoàng Xuân H5 ký giấy bán đất cho ông Nguyễn Công D, chữ ký và ghi họ tên Hoàng Xuân H5 phần ghi người bán ký tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/1992 do nguyên đơn xuất trình thì bà không xác định được có đúng là chữ ký của ông Hoàng Xuân H5 hay không bà cũng không nhận được tiền mua bán đất nào từ ông Nguyễn Công D. Vào năm 1999, ông Nguyễn Công D có mượn diện tích đất trên của vợ chồng bà để cho ông P là em trai của vợ ông D canh tác, việc mượn đất chỉ nói miệng không viết giấy tờ. Ông Dương M được khoảng 3 năm thì do đất xấu, canh tác không có hiệu quả nên ông D trả lại đất cho gia đình bà. Khi trả đất thì cũng không có giấy tờ gì. Gia đình bà tiếp quản lại đất để canh tác từ năm 2002 đến nay. Đến năm 2008, ông D, bà L2 vào thông báo là diện tích đất trên ông D, bà L2 đã mua lại của ông H5 trước đó nên có tranh chấp với gia đình nhà bà. Quá trình canh tác thì năm 1997, gia đình bà đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 1998 thì được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 483662. Tuy nhiên, bà không xác định được rõ là phần diện tích đất anh Nguyễn Phạm Tuấn V đang tranh chấp với bà là thuộc thửa đất nào. Nay, anh Nguyễn Phạm Tuấn V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/1992 giữa ông Hoàng Xuân H5 với ông Nguyễn Công D đối với diện tích 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ 20, xã T, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu công nhận diện tích đất 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, xã T, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Phạm Tuấn V và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà L2; yêu cầu bà Doãn Thị B và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 phải thực hiện nghĩa vụ do ông Hoàng Xuân H5 để lại là giao trả cho anh Nguyễn Phạm Tuấn V và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà L2 diện tích đất 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, xã T, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, tỉnh Lâm Đồng thì bà B không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh V vì bà không bán đất cho ông D. Việc mua bán đất giữa ông H5 và ông D như thế nào thì bà không nắm rõ nên bà không yêu cầu Tòa án hủy Giấy sang nhượng đất thổ cư ghi ngày 20/4/1992 mà nguyên đơn đã xuất trình cho Tòa án. Hiện nay, trên diện tích đất trên bà thuê máy múc phá bỏ toàn bộ cà phê và trồng dâu tằm. Ông Hoàng Xuân H5 chết ngày 06/01/2012. Hiện hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 chỉ có bà B và 10 người con chung của bà B và ông H5 gồm Hoàng Thị B1, Hoàng Thị T2, Hoàng Thị Kim O, Hoàng Thị Y, Hoàng Thị

H1, Hoàng Thị H, Hoàng Thị H2, Hoàng Xuân H3, Hoàng Xuân H4 và Hoàng Xuân C1, ngoài ra không còn ai khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Phạm Lan T trình bày: thống nhất với yêu cầu của anh V, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V.

Bà Phạm Thị T1 trình bày: bà đồng ý với tất cả các ý kiến của anh Nguyễn Phạm Tuấn V. Hiện nay, bà tuổi đã cao và ở xa, đi lại khó khăn, bà không thể có mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà tại các buổi làm việc cũng như khi xét xử vụ án.

Bà Lê Thị L trình bày: bà đồng ý với tất cả các ý kiến của anh Nguyễn Phạm Tuấn V. Hiện nay, bà tuổi đã cao và ở xa, đi lại khó khăn, bà không thể có mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà tại các buổi làm việc cũng như khi xét xử vụ án.

Chị Hoàng Thị H2 trình bày: chị là con gái ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Do chị sinh năm 1990 nên chị không biết về việc tranh chấp, sau này lớn lên thì đất thuộc sử dụng của gia đình bố mẹ chị là ông H5, bà B. Chị đồng ý, thống nhất với ý kiến của mẹ chị.

Anh Hoàng Xuân H3 trình bày: anh là con của ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Việc tranh chấp đất đai giữa bố mẹ anh với gia đình ông D và bà L2 lúc đó anh còn nhỏ nên không biết gì. Từ nhỏ đến giờ thì gia đình anh vẫn canh tác. Anh thống nhất với ý kiến của mẹ anh.

Chị Hoàng Thị H1 trình bày: chị là con gái thứ năm của ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Chị không biết việc mua bán đất giữa hai nhà vì theo đơn của ông D thì việc mua bán diễn ra từ năm 1992 khi đó chị còn nhỏ. Diện tích đất từ nhỏ đến trước khi đi lấy chồng thì chị chăn bò nhiều năm, vì bò phá hoại hoa màu của hàng xóm, gia đình chị bán bò đi và trồng cà phê. Chị chỉ biết diện tích đất đó bố mẹ chị vẫn canh tác và sử dụng từ trước đến nay. Chị nhận thấy nhiều điểm phi lý trong việc mua bán trên giấy tờ nhà ông D trình bày như: giấy sang nhượng đất thổ cư năm đó nhà nước chưa cấp sổ, chưa cấp thổ cư, không có người làm chứng mua bán, không có người làm chứng việc nhận tiền, liệu ông H5 đã nhận được số tiền như thỏa thuận chưa. Năm 1997 nhà nước thông báo toàn dân đi khai báo để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại sao nhà ông D không làm. Chị đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo công bằng cho gia đình chị.

Chị Hoàng Thị H trình bày: chị là con gái của ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Chị hoàn toàn không biết gì về việc mua bán của bố chị là ông Hoàng Xuân H5 và ông Nguyễn Công D. Năm 1997 nhà nước có thông báo toàn dân đi

đăng ký và được nhà nước cấp từ năm 1998 đến nay vẫn sử dụng. Năm 2008, gia đình ông Nguyễn Công D cho người đổ đất trên diện tích đất gia đình chị đang sử dụng, khi đó gia đình chị có ngăn cản thì gia đình ông Nguyễn Công D nói có sự mua bán với bố chị là ông Hoàng Xuân H5 vào năm 1992. Trong khi đó mẹ chị là bà Doãn Thị B và anh chị em không hay biết việc mua bán trên. Mong muốn của chị cũng như gia đình là yêu cầu gia đình ông Nguyễn Công D rút đơn khởi kiện vì quyền và mục đích sử dụng đất trên là của gia đình chị.

Chị Hoàng Thị T2 trình bày: chị là con gái thứ hai của ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Từ nhỏ gia đình chị vẫn canh tác trồng cà phê và còn lại một phần đất cỏ tranh anh chị em vẫn chăn bò và có quen biết với gia đình ông D, bà L2 có hỏi cho em vợ là P mượn làm trong thời gian ngắn do đất xấu cỏ tranh nhiều ông P đã trả lại cho gia đình chị tiếp tục canh tác. Từ đó đến năm 2008 gia đình chị nhận được đơn khởi kiện về tranh chấp đất đai trên. Chị cam đoan không biết về việc mua bán trên. Chị đề nghị Tòa án xem xét.

Chị Hoàng Thị B1 trình bày: chị là con gái của ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Chị hoàn toàn không biết về việc mua bán của bố chị là ông Hoàng Xuân H5 và ông Nguyễn Công D. Chị chỉ biết gia đình chị vẫn sử dụng. Chị đề nghị Tòa án hòa giải không còn sự tranh chấp vì đất là quyền sử dụng của gia đình chị.

Chị Hoàng Thị Y trình bày: chị là con gái của ông Hoàng Xuân H5, bà Doãn Thị B. Hiện lấy chồng sinh sống tại thôn P, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Lúc chị còn nhỏ vẫn hàng ngày chăn bò trên thửa đất trên. Sau chị lớn thì đào hố trồng cà phê, không nghe thấy bố mẹ chị nhắc đến chuyện mua bán. Trong thời gian chị chưa lấy chồng thì chị em vẫn làm cỏ và thu cà phê, không thấy gia đình ông bà D, L2 vào nói gì. Sau năm 2000, chị đi lấy chồng thì bố mẹ cùng các em vẫn làm bình thường, chị không thấy tranh chấp. Đến năm 2008 mới được biết gia đình ông D đưa đơn kiện và bố chị nói không có mua bán, mẹ chị cũng không mua bán gì, đề nghị Tòa án xem xét đòi lại công bằng cho gia đình chị.

Ông Nguyễn Huy S, bà Hoàng Thị L1 trình bày: năm 1980 vợ chồng ông bà có mua của ông T3 diện tích đất khoảng 8.000m² đến 9.000m² thuộc thửa 294, tờ bản đồ 20 xã T, huyện L. Các bên đã sang tên, giao tiền, nhận đất canh tác từ đó cho đến nay. Giáp ranh với thửa 294 của ông bà là thửa 270 đang tranh chấp trong vụ án. Ranh giới giữa thửa 294 và thửa 270 là hàng rào lưới B40, trụ bê tông, ranh giới ổn định không có tranh chấp với các hộ liền kề. Do đó, qua họa đồ đo đạc ngày 01/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ông

bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì vì ranh giới giữa hai thửa 294 và 270 ổn định, không tranh chấp.

Ông S có ký vào biên bản hòa giải ngày 20/12/2008 nội dung không hòa giải được do ông H6 xuân H5 không đến và ông S có ký vào đơn xác nhận diện tích đất sang nhượng đang sử dụng ngày 16/7/2008 của ông Nguyễn Công D vì ông S có biết việc ông Hoàng Xuân H5 bán diện tích đất thuộc thửa 270, tờ bản đồ 20, xã T, huyện L cho ông Nguyễn Công D vào năm 1992. Sau khi ông D mua đất của ông H5 thì ông D trồng cà phê và canh tác từ năm 1992 đến năm 2008 xảy ra tranh chấp thì ông H5 phá cà phê của ông D. Từ năm 1992 đến năm 2008 ông D là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Từ khi xảy ra tranh chấp năm 2008 đến nay thì gia đình bà B canh tác đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 15-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phạm Tuấn V về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” với bà Doãn Thị B.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/1992 giữa ông Hoàng Xuân H5 với ông Nguyễn Công D đối với diện tích 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng);

1.2. Công nhận diện tích đất 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng) thuộc quyền sử dụng của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà L2 gồm anh Nguyễn Phạm Tuấn V, chị Nguyễn Phạm Lan T, bà Phạm Thị T1 và bà Lê Thị L;

1.3. Buộc bà Doãn Thị B cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Xuân H5 là chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4, anh Hoàng Xuân C1 phải thực hiện nghĩa vụ do ông Hoàng Xuân H5 để lại là giao trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà L2 gồm anh Nguyễn Phạm Tuấn V, chị Nguyễn Phạm Lan T, bà Phạm Thị T1 và bà Lê Thị L diện tích đất 2.175m² thuộc thửa 266, 270, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định.

Các ngày 18 và 23-12-2025, bị đơn bà Doãn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các chị: Hoàng Thị B1, Hoàng Thị T2, Hoàng Thị Y, Hoàng Thị H1, Hoàng Thị H, Hoàng Thị H2 đề nghị chấp nhận kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại trong họa đồ đo đạc tại Tòa án cấp sơ thẩm có liên quan trực tiếp đến con đường đi vào các hộ gia đình bà B, các con bà B và đề nghị hủy hợp đồng, đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 15-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng và giao hồ sơ vụ án để giải quyết lại theo thủ tục chung do vi phạm tố tụng về nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà T1, bà L, chị O, anh H4, anh C1, anh H3, ông S và bà L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của bị đơn bà Doãn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 nộp trong thời hạn luật định được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đủ điều kiện để Hội đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Doãn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” do anh Nguyễn Phạm Tuấn V cung cấp thể hiện nội dung ngày 20-4-1992 ông Nguyễn Công D có mua “*diện tích đất ngang 22 m, dài 100m, có tứ cận: Phía đông: Giáp nhà ông H5; phía Tây giáp trục đường lớn, đường đi nông trường 3; phía Nam giáp đất nhà ông S; phía Bắc giáp ngõ đường đi nhà ông H5, với số tiền là 1.000.000đ (một triệu đồng)*”. Trong giấy có chữ ký, ghi họ tên Hoàng Xuân H5 phía dưới phần người bán ký. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông Hoàng Xuân H5 tại Giấy sang nhượng đất thổ cư thì kết luận của Phòng Kỹ thuật hình sự tỉnh L kết luận “*Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Xuân H5 dưới mục “Người bán ký” trên tài liệu giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết dưới mục “Người đứng khai ký” trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 là do cùng một người ký và viết ra*” bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì đối với chữ ký của ông H5. Do đó, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết không cần phải chứng minh.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” đề ngày 20-4-1992 thì phần diện tích đất các bên đang tranh chấp là của ông H5 và bà B có trong thời kỳ hôn nhân, tại thời điểm chuyển nhượng phần diện tích đất này chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng đã giao đủ số tiền 1.000.000 đồng cho ông H5 và đã nhận đất sử dụng từ năm 1992 đến năm 1998, do chuyển công tác nên có cho ông P (em của ông D) thuê và sau đó không sử dụng. Còn bị đơn bà B trình bày gia đình bà sử dụng phần diện tích đất để làm đường đi vào các thửa đất phía trong và một phần trồng cây ngắn ngày, trồng các cây từ năm 1992 cho đến nay và không biết có việc ông H5 chồng bà chuyển nhượng cho ông D nên phát sinh tranh chấp.

Xét tại thời điểm chuyển nhượng các bên ký giấy tay đất chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không chứng minh được đã nhận và sử dụng đất, bị đơn và các con bị đơn là người sử dụng từ năm 1992 cho đến nay. Bên cạnh đó, theo họa đồ đo đạc ngày 01/02/2023, phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn chỉ ranh có phần diện tích đất của bị đơn, các con của bị đơn sử dụng để làm đường đi vào các thửa bên trong, phần diện tích đo vẽ chưa thể hiện rõ phần đất nào quy hoạch, phần đất nào bị đơn làm đường đi và trên phần diện tích đất đang tranh chấp có những tài sản nào do bị đơn tạo lập. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần diện tích đất thửa 266, thửa 270 bị đơn không đăng ký kê khai là vì bán cho ông D và do ông D đã thanh toán số tiền 1.000.000 đồng cho ông H5, bà B không có ý kiến và đã nhận đất sử dụng để công nhận hợp đồng chuyển nhượng này cho nguyên đơn nhưng chưa làm rõ họa đồ đo đạc phần diện tích đất công nhận, nguyên đơn sử dụng từ thời điểm nào đến thời điểm nào, trong khi đó bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người trực tiếp sử dụng và sử dụng một phần để làm đường đi vào các thửa đất phía trong là chưa đủ cơ sở vững chắc nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về các nội dung trên được chấp nhận.

[2.3] Tuy nhiên, vụ án đã bị hủy theo trình tự phúc thẩm, sau khi thụ lý vụ án lại, Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá tài sản tranh chấp và tại thời điểm ký kết hợp đồng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ về hình thức và nội dung, không thể hiện có việc nguyên đơn đã trực tiếp canh tác đất này, bị đơn bà B không thừa nhận có việc giao nhận diện tích đất này như lời trình bày của nguyên đơn và tại thời điểm chuyển nhượng bà B không ký là vi phạm Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và cần tuyên “*Giấy sang nhượng đất thổ cư*” đề ngày 20-4-1992 giữa ông H5 và ông D vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đảm bảo quyền lợi của các bên.

Về hậu quả tuyên hợp đồng vô hiệu phần diện tích đất mà nguyên đơn đang tranh chấp hiện nay bị đơn và các con của bị đơn là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan con ông H5 đang quản lý sử dụng. Do vậy, cần buộc bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng 1.000.000 đồng trong phạm vi di sản ông H5 để lại.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu như phân tích trên, diện tích đất tại thời điểm các bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

nguyên đơn không sử dụng phần diện tích đất này. Do vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do các bên theo tỷ lệ 50/50.

Theo kết quả định giá của Công ty Cổ phần T4, diện tích đất tranh chấp có giá trị 5.002.500.000 đồng; các bên đồng ý sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án. Do đó, cần buộc bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là anh Nguyễn Phạm Tuấn V, chị T, bà T1, bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D, bà L2 số tiền 2.502.125.000 đồng trong phạm vi di sản của ông H5 để lại.

[2.4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Doãn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: số tiền 39.752.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định, ông V đã nộp và quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, việc xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là phù hợp. Buộc bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 thanh toán lại cho anh V số tiền 19.876.000 đồng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận bà Doãn Thị B, chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do tuyên hợp đồng vô hiệu. Bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm là $\frac{1}{2}$ đối với số tiền 2.502.125.000 đồng là 41.021.250 đồng là phù hợp. Do bị đơn bà B trên 60 tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; những người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 phải chịu 37.292.000 đồng (làm tròn).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Doãn Thị B, chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 15/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Phạm Tuấn V về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” với bà Doãn Thị B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/1992 giữa ông Hoàng Xuân H5 với ông Nguyễn Công D vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà Doãn Thị B và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Xuân H5 gồm: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.502.125.000 đồng (trong đó 1.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng và 2.501.125.000 đồng là lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu) cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Công D, bà Phạm Thị Tuyết L2 gồm: anh Nguyễn Phạm Tuấn V, chị Nguyễn Phạm Lan T, bà Phạm Thị T1 và bà Lê Thị L trong phạm vi di sản ông Hoàng Xuân H5 để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Doãn Thị B và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Xuân H5 gồm: chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền 19.876.000 đồng cho anh Nguyễn Phạm Tuấn V.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Doãn Thị B.

Anh Nguyễn Phạm Tuấn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.000.000 đồng đã tạm nộp tạm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010911 ngày 28-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng); 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002029 ngày 08-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho anh Nguyễn Phạm Tuấn V 21.300.000 đồng án phí còn thừa.

Buộc chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 phải chịu 37.292.000 đồng, được trừ 3.000.000 đồng đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0011538, 0011539, 0011540, 0011541 ngày 29-12-2025; số 0011640, 0011641, 0011642, 0011644, 0011714 ngày 30-12-2025 và số 0000003 ngày 05-01-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Chị Hoàng Thị B1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị Kim O, chị Hoàng Thị Y, chị Hoàng Thị H1, chị Hoàng Thị H, chị Hoàng Thị H2, anh Hoàng Xuân H3, anh Hoàng Xuân H4 và anh Hoàng Xuân C1 phải chịu 34.292.000 đồng.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GDKT; TTr&THA;
- TAND Khu vực 3 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm