

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 576/2026/DS-PT
Ngày 17-9-2026
“V/v tranh chấp kiện đòi tài sản
là đất và nhà cho mượn ở nhờ”

**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 Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương, ông Dương Hà Ngân.

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử lưu động phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 455/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là đất và nhà cho mượn ở nhờ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 26-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 619/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

**/ Nguyên đơn:* ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn T, xã B, thành phố Đồng Nai - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; thôn 5, xã N, thành phố Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số 210 Quốc lộ 14, thôn Đ, xã B, thành phố Đồng Nai. Văn bản ủy quyền ngày 09-9-2019 - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thành Kh, Luật sư Công ty Luật sư TNHH TGSG Chi nhánh B - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đồng Nai - Có mặt.

**/ Bị đơn:* ông Phạm Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ: bon B, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ);

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T1, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà H'B, sinh năm 1966; địa chỉ: bon B, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Phan Văn K, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn 3, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Lâm Thị T2, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn 2, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Võ Thanh T3, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Đinh Nguyễn Lệ N, sinh năm 1993; địa chỉ: số 45/51 Đ 2, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà H'X, sinh năm 1986; địa chỉ: bon B, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã T1, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Nguyễn Thành Tr, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: ông Nguyễn Thành Tr có thửa đất số 826, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.196m², hình thức sử dụng riêng 1.196m² đất trồng cây lâu năm tại bon B, xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là bon B, xã T1, tỉnh Lâm Đồng) được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 804720 ngày 13-10-2015. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Võ Thanh T3, bà Đinh Nguyễn Lệ N vào ngày 08-10-2015 với giá ghi trong hợp đồng 20.000.000 đồng, giá thực tế 500.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng do có quan hệ quen biết với ông Phạm Văn H nên ông Tr có cho gia đình ông H ở nhờ, không có hợp đồng bằng văn bản mà chỉ bằng miệng và không mất tiền thuê đất ở, có nói cho ở nhờ đến hết năm 2016 thì phải dọn đi để trả đất và nhà cho ông Tr. Đến hết năm 2016 ông H không chịu trả, ông Tr nhiều lần yêu cầu nhưng ông H cố tình không trả. Tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 (khi nhận chuyển nhượng có nhà nên không biết nhà ai xây và xây năm nào), diện tích nhà khoảng 100m². Trong thời gian ở nhờ ông H có trồng thêm cây gì không thì ông Tr không biết. Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu ông H trả diện tích đất thửa 826, tờ bản đồ 16, diện tích 1.196m² và tài sản gắn liền với đất ông Tr cho ông H mượn để ở nhờ và không yêu cầu thanh toán tiền thuê đất ở nhờ.*

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định căn cứ vào hợp đồng cho mượn đất và nhà ở nhờ (bằng miệng) giữa ông Tr và ông H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thành Tr để khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại đất và nhà cho mượn.

**/ Bị đơn Phạm Văn H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* vào năm 2012 ông nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 408, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại bon B, xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông của bà H'B, mua giấy tay chưa làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng hơn 1.000m², với giá 100.000.000 đồng. Năm 2013, ông xây nhà để ở từ đó cho đến hiện nay. Năm 2014 ông bị bắt tạm giam ở Nhà tạm giữ Công an huyện Đ thì có quen biết với ông Phan Văn K, công tác ở nhà tạm giữ, ông K có nói kẹt tiền nên mượn giấy tờ đất ông đã mua của bà H'B và nhờ bà H'B xác nhận là đất của ông K để vay ngân hàng nhưng thực tế sau khi sang tên ông K chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T3, ông T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Tr. Năm 2015, ông Tr cho người dọn đồ đến ở thì ông biết đất của gia đình ông chuyển nhượng cho ông Tr. Sự việc ông K tự ý đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chuyển nhượng cho ông T3, ông T3 chuyển nhượng cho ông Tr thì ông không biết. Nay ông Tr cho rằng ông mượn đất của ông Tr để ở không đúng sự thật, do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

Ngày 10-9-2020, ông H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 804720 do UBND huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 đối với thửa 826, tờ bản đồ 16, diện tích 1.196m² tọa lạc tại bon B, xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Nguyễn Thành Tr.

Ngày 31-12-2025, ông H có đơn xin rút yêu cầu phản tố và trình bày ý kiến: về nguồn gốc thửa đất tranh chấp có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng từ bà H'B, xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2012, có người xung quanh làm chứng, ông K thừa nhận mượn đất, bà H'B xác định không bán đất cho ông K, bà T2; bà T2 và bà N không ký trong hợp đồng chuyển nhượng nên những hợp đồng này giả dối cần hủy bỏ. Ông khởi kiện thành một vụ án khác yêu cầu Tòa án hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng giữa những người trên để lấy lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan H'X trình bày:* thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của bà và ông H, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà H'B trong thời kỳ hôn nhân, trả đủ tiền và nhận đất. Vợ chồng bà làm nhà ở trên đất ổn định từ năm 2012 đến nay, có người làm chứng, không có sự việc mượn đất của ông Tr để ở nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan H'B trình bày:* vào năm 2012 bà có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H, bà H'X diện tích đất trong phần diện tích đất bà đang ở với giá 100.000.000 đồng, đất nông nghiệp, mua bán bằng giấy viết tay đã giao xong tiền, ông H và bà H'X ở từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Bà không biết ông Phan Văn K, bà Lâm Thị T2 là ai, có lời khai bà xác định không ký hợp đồng chuyển nhượng, có lời khai xác định thời gian đã lâu nên không nhớ ông

K đã lừa ký vào hợp đồng lúc nào; bà không nhận tiền từ ông K, bà T2. Từ trước đến nay ông H, bà H'X vẫn ở trên đất, bà chưa thấy có người nào khác đến ở. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Văn K trình bày:* ông có mối quan hệ thân thiết với ông Phạm Văn H, khi đó ông có mượn thửa đất tọa lạc tại bon B, xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và có nói ông H để vay ngân hàng. Nguồn gốc thửa đất do ông H nhận chuyển nhượng của bà H'B, mua bán bằng giấy viết tay nhưng chưa làm thủ tục sang tên, sau này khi cho ông mượn sang tên từ bà H'B sang cho ông. Trong hợp đồng ông không nhớ chữ ký ai nhưng không phải chữ ký của bà Lâm Thị T2 vì khi đó không có mặt bà T2 và bà T2 không biết sự việc này. Thực tế ông có nợ ông T3 một khoản tiền 400.000.000 đồng nhưng chưa có khả năng trả nợ nên ông sang tên cho ông T3 để làm tin với ông T3 về việc ông sẽ trả nợ ông T3, ông trả được 145.000.000 đồng và còn nợ 255.000.000 đồng, số tiền này ông xin trả dần cho ông T3 rồi ông T3 sang tên lại cho ông nhưng sau đó ông T3 lại sang tên thửa đất cho ông Nguyễn Thành Tr. Đối với yêu cầu của ông Tr đòi lại nhà đất từ ông H vì cho ông H mượn thì quan điểm của ông không có căn cứ vì thực chất đất của ông H, ông H không ở nhờ trên đất. Hiện nay ông không có yêu cầu gì.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lâm Thị T2 trình bày:* bà không biết về việc chuyển nhượng ngày 31-8-2015 với bà H'B, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H'B và ông T3, bà N không phải chữ ký của bà và chưa từng đến UBND xã T1 để ký kết hợp đồng. Toàn bộ các giấy tờ liên quan do ông K làm, không có việc giao đất và nhận tiền chuyển nhượng. Hiện nay ông Tr khởi kiện ông H thì bà không liên quan đến hợp đồng trên nên không yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp Tòa án giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi thì sẽ khởi kiện thành bằng vụ án khác.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thanh T3 trình bày:* ngày 03-9-2015 ông và bà Đinh Nguyễn Lệ N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 826 tờ bản đồ 16 từ ông Phan Văn K, bà Lâm Thị T2, thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20.000.000 đồng nhưng giá trị thỏa thuận thực tế 500.000.000 đồng, mục đích kê khai để tránh nộp thuế. Ông không xác định được chính xác ông K bà T2 có ở trên đất hay không vì ông K có dẫn ông đến chỉ đất, sau đó các bên đến Ủy ban nhân dân xã T1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Chỉ có ông T3 và ông K có mặt, còn bà T2 và bà N đã ký trước ở nhà. Việc công chứng hợp đồng của cơ quan nhà nước, cán bộ Ủy ban nhân dân xã T1 làm và kiểm tra thủ tục, việc có phải chữ ký bà T2 ký hay không thì ông không biết vì ông không biết mặt bà T2. Ngày 08-10-2015, ông có chuyển nhượng thửa đất này cho ông Tr, giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20.000.000 đồng, giá trị thỏa thuận thực tế 500.000.000 đồng, ông đưa ông Tr đến chỉ đất và các bên đến UBND xã T1 làm thủ tục chuyển nhượng.

Việc ông Tr và ông H thỏa thuận thế nào về việc mượn tài sản ông không biết, không tham gia. Giữa ông H với ông K có thỏa thuận gì liên quan đến thửa

đất ông cũng không biết. Ông nhận chuyển nhượng tài sản hợp pháp từ ông K, bà T2 và chuyển nhượng lại cho ông Tr và không còn liên quan gì đến tài sản này, không có tranh chấp gì với ông K, bà T2 và ông Tr nên không có yêu cầu gì.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đinh Nguyễn Lệ N trình bày:* năm 2015 do là vợ chồng nên ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Về thủ tục nhận chuyển nhượng đất giữa bà và ông T3 với ông K, bà T2 thì bà là người ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đến UBND xã T1 để ký hồ sơ chuyển nhượng mà ông T3 chỉ đưa hồ sơ cho bà ký, còn việc đất và số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng bà không biết, không nhận đất và không giao tiền. Còn hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông T3 với ông Tr thì bà xác định không ký trong hợp đồng chuyển nhượng, bà tên là Đinh Nguyễn Lệ N mà có ai ký thay tên là Đinh Thị Lệ N, đây không phải chữ ký của bà. Việc bà Lâm Thị T2 có ký trong hợp đồng hay không thì bà không biết vì bà không gặp bà T2 khi ký hợp đồng. Hiện nay bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**/ Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân xã T1) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T1 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện Đ) trình bày:*

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, theo đó Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng xác định Ủy ban nhân dân xã T1 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T1 là người tham gia tố tụng: đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 182 và 188 do Ủy ban nhân dân xã T1 thực hiện chứng thực vào các ngày 31-8-2015 và ngày 04-9-2015 không phải là chữ ký của bà Lâm Thị T2 trong các hợp đồng nói trên. Hiện nay đối với các hồ sơ trước sáp nhập ngày 01-7-2025 đã được đưa vào kho lưu trữ và niêm phong, công chức được giao nhiệm vụ tham mưu giúp UBND xã trong lĩnh vực chứng thực giai đoạn đó đã nghỉ việc theo chế độ. Hiện nay công chức và lãnh đạo UBND xã sau sáp nhập (ngày 01-7-2025 được giao nhiệm vụ trong lĩnh vực chứng thực của xã hoàn toàn mới vì vậy không nắm rõ nội dung thực hiện chứng thực giai đoạn năm 2015). Để giải quyết vụ án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T1, Ủy ban nhân dân xã T1 đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì lý do công tác, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T1, Ủy ban nhân dân xã T1 đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

**/ Người làm chứng Y Ng trình bày:* bà H'B và ông H là hàng xóm của anh. Anh mua đất cạnh nhà nhà H'B và ông H từ năm 2012 thì thấy ông H, bà H'X, bà H'B có nhà ở trên đất và ở đó cho đến nay. Về giấy tờ thì anh không được biết, nhưng về thực tế thì anh khẳng định ông H bà H'X cùng các con sinh sống trên thửa đất này, không thấy có người khác đến ở, không có việc ông H, bà H'X mượn đất để ở.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp thể hiện: Thửa đất số 826 tờ bản đồ số 16 diện tích 1196m² có tứ cận: phía Bắc giáp đường đi, cạnh dài

42,03m; phía nam giáp thửa 914, cạnh dài 43,93m; phía Đông giáp thửa 408, cạnh dài 28,01m; phía Tây giáp thửa 246b, cạnh dài 28m. Trên đất có 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn kẽm, trần tôn lạnh, nền gạch hoa, cửa gỗ, diện tích 60m². Khu nhà chôn nôi tường gạch cao 2,5m diện tích 117m², mái vòm lợp tôn; hàng rào lưới B40, cọc bê tông, móng đá hộc 40cm x 60cm; 07 cây sưa, 01 cây lộc vừng, 06 cây si trồng năm 2020.

Tại bản kết luận giám định số 338/KL-KTHS ngày 12-9-2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông (cũ) kết luận:

- Chữ ký (T2) cuối trang 01 và chữ ký mang tên Lâm Thị T2 dưới mục “Bên B” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Lâm Thị T2 trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M) do chữ ký khác dạng nên chúng tôi không tiến hành giám định.

- Chữ ký (dạng chữ viết), chữ viết mang tên Lâm Thị T2 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết của Lâm Thị T2 trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M) là không phải do cùng một người ký, viết ra.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ: căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 804720 ngày 13-10-2015, thửa đất 826 tờ bản đồ 16, diện tích 1.196m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Thành Tr và hợp đồng mượn tài sản bằng miệng giữa ông Tr và ông Phạm Văn H, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại đất và nhà cho được cho mượn để ở nhờ.

Toà án đã mở phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 26-5-2026 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Tr về việc “*Kiện đòi tài sản là đất và nhà cho mượn ở nhờ*” đối với bị đơn ông Phạm Văn H.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA804720 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr.

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 của pháp luật.

Ngày 01-6-2026, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm trên theo hướng buộc ông Phạm Văn H rời khỏi thửa đất và căn nhà để trả lại thửa đất và căn nhà cho ông Nguyễn Thành Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng

cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành Tr.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thành Tr, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 26-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 804720 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr. Về án phí và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về hình thức: đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định của pháp luật, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: thửa đất 826 tờ bản đồ 16 diện tích 1.196m² có tứ cận: phía Bắc giáp đường đi, cạnh dài 42,03m; phía Nam giáp thửa 914, cạnh dài 43,93m; phía Đông giáp thửa 408, cạnh dài 28,01m; phía Tây giáp thửa 246b, cạnh dài 28m. Trên đất có 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn kẽm, trần tôn lạnh, nền gạch hoa, cửa gỗ, diện tích 60m². Khu nhà chẵn nội tường gạch cao 2,5m diện tích 117m², mái vòm lợp tôn; hàng rào lưới B40, cọc bê tông, móng đá hộc 40cm x 60cm; 07 cây sưa, 01 cây lộc vừng, 06 cây si trồng năm 2020. Toàn bộ đất, công trình và tài sản trên đất do ông Phạm Văn H, bà H'X tạo lập, quản lý và sử dụng từ năm 2012 cho đến nay.

[2.2]. Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng: thửa đất 826, tờ bản đồ 16, diện tích 1.196m² được tách từ thửa 408 tờ bản đồ 16, diện tích 2.851m² được cấp

GCNQSDĐ số D0486525 ngày 05-11-1994 cho bà H'B. Năm 2012, bà H'B chuyển nhượng một phần diện tích đất (khoảng 1.000m²) cho ông H, bà H'X. Ông H xây dựng nhà cấp 4, chuồng trại, đóng cọc bê tông và rào lưới B40 quanh đất và quản lý sử dụng có người làm chứng là hàng xóm ông Y Ng và bà H'B.

[2.3]. Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 826, tờ bản đồ 16, diện tích 1.196m², thấy rằng:

Ngày 31-8-2015, bà H'B ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 826 tờ bản đồ 16 cho ông Phan Văn K, bà Lâm Thị T2, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Ngày 03-9-2015, ông K, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T3, bà Đinh Nguyễn Lệ N, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Ngày 09-10-2015, ông T3, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Tr giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Các hợp đồng được chứng thực tại UBND xã T1.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ (các bút lục số 191-263), UBND xã T1 không cung cấp được các hợp đồng đã chứng thực, các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc chứng thực hợp đồng là đúng quy định (bút lục số 353).

Mặt khác, bà H'B, ông K, bà T2, bà N xác định không có việc chuyển nhượng trên thực tế, không có việc bàn giao đất và nhận tiền, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 31-8-2015 không phải chữ ký của bà T2; chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 08-10-2015 không phải là chữ ký của bà N, và tên bà N ghi không đúng. Tại kết luận giám định số 338/KL-KTHS ngày 12-9-2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông (bút lục số 174) xác định: chữ ký (dạng chữ viết), chữ viết mang tên Lâm Thị T2 trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết của Lâm Thị T2 trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M) không phải do cùng một người ký, viết ra.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì 03 hợp đồng chuyển nhượng có giá ghi trên hợp đồng 20.000.000 đồng nhưng hợp đồng ngày 31-8-2015 giữa bà H'B và ông K, bà T2 không có việc chuyển nhượng thật nên không có giá thỏa thuận, nghĩa vụ giao nhận tiền. Hợp đồng ngày 03-9-2015 và ngày 09-10-2015 thì ông T3 và ông Tr xác định giá các bên thỏa thuận 500.000.000 đồng, đã giao nhận tiền đầy đủ nhưng ông T3, ông Tr không cung cấp chứng cứ thể hiện có thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất trên thực tế 500.000.000 đồng. Ông T3 và ông Tr không cung cấp chứng từ liên quan đến việc giao nhận 500.000.000 đồng như đã thỏa thuận.

Đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng về hình thức (lập thành văn bản, được chứng thực; đăng ký sang tên) nhưng về mục đích và nội dung của các hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội, không thể hiện đúng bản chất của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu. Đối với việc giao nhận đất và tài sản trên đất: ông T3, ông Tr xác định khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng thì được chỉ và giao đất thực địa tuy nhiên ông H, bà

H'B, ông K, bà T2, bà N không thừa nhận có việc giao nhận đất. Ông T3, ông Tr không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc giao nhận đất hợp pháp từ người chuyển nhượng đất. Như vậy, ông Tr là người nhận chuyển nhượng đất thứ 4 trong chuỗi chuyển giao quyền sử dụng thửa 826, tờ bản đồ 16 nhưng không phải là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[3]. Đối với GCNQSDĐ số CA804720 do UBND huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr:

Ngày 10-9-2020, ông Phạm Văn H có đơn yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số CA804720 do UBND huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr. Tòa án sơ thẩm xác định phản tố và ban hành Thông báo thụ lý phản tố ngày 14-9-2020 là không đúng theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03-10-2023 của Tòa án nhân dân tối cao. Ngày 31-12-2025, ông H rút yêu cầu phản tố nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ và đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử nêu ra rút kinh nghiệm.

Như đã phân tích tại mục [2] ở trên, thấy rằng GCNQSDĐ số CA804720 cấp ngày 13-10-2015 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-10-2015 được chứng thực tại UBND xã T1 nhưng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp của ông Tr đối với thửa 826, tờ bản đồ 16. Do đó, có căn cứ xác định GCNQSDĐ số CA804720 do UBND huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr trái pháp luật xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và để giải quyết vụ án triệt để nên căn cứ Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy GCNQSDĐ số CA804720 do UBND huyện Đ cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr theo hướng dẫn tại mục 2 khoản II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao là phù hợp.

Trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ xác định được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì Tòa án cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu mà không phụ thuộc vào yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 26-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng. Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, các đương sự được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu bằng vụ kiện khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Nguyễn Thành Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Thành Tr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2026/DS-ST ngày 26-5-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thành Tr về việc “*Kiện đòi tài sản là đất và nhà cho mượn ở nhờ*” đối với bị đơn Phạm Văn H.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31-8-2015, số 182, quyền số 01/2015 TP/CC-SCT/HĐGD giữa bà H-Bi với ông Phan Văn K, bà Lâm Thị T2 tại Ủy ban nhân dân xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04-9-2015, số 188, quyền số 01/2015 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Phan Văn K, bà Lâm Thị T2 với ông Võ Thanh T3, bà Đinh Nguyễn Lệ N tại Ủy ban nhân dân xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) vô hiệu.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09-10-2015, số 207, quyền số 02 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Võ Thanh T3, bà Đinh Nguyễn Lệ N với ông Nguyễn Thành Tr tại Ủy ban nhân dân xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ) vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 804720 do Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 13-10-2015 cho ông Nguyễn Thành Tr đối với thửa đất số 826, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.196m² tọa lạc tại bon B, xã T1, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (cũ).

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Thành Tr phải chịu 10.647.000đ (*Mười triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định, trưng cầu giám định trong quá trình giải quyết vụ án (đã nộp và quyết toán xong).

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thành Tr phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai 0001876 ngày 19-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng), hoàn trả cho ông Nguyễn Thành Tr 4.700.000đ (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho ông Phạm Văn H 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003547 ngày 14-9-2020 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Lâm Đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thành Tr phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0011043 ngày 11-6-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 36 và Điều 72 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 - Lâm Đồng;
- TAND khu vực 8 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ thụ lý; Hồ sơ.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thế Hạnh