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

Bản án số: **421**/2026/DS-PT
Ngày: 27-7-2026
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 TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương.

Ông Nguyễn Anh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Diễm Quỳnh, Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 530/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2026, về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 –Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 253/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên toà phúc thẩm số 55/2026/QĐ-PT ngày 28/5/2026, Thông báo về việc mở lại phiên toà phúc thẩm số 12/2026/TB-TA ngày 17/6/2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 280/TB-TA ngày 11/7/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng

Bị đơn: Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1979; Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Kim D1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kim D1: Bà Phạm Kim T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ D, Khu phố L, phường T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ) (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021).

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C: Ông Lê Văn L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A đường A, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng)

Địa chỉ: Số E P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức M - Trưởng phòng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-Lâm Đồng (*Quyết định uỷ quyền số 404/QĐ-THADS ngày 01/10/2025 của Trưởng Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng).*

Do có kháng cáo của nguyên đơn của bà Nguyễn Thị D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng.

Tại phiên toà, có mặt bà Nguyễn Thị D, ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim P1, bà Phạm Thị Kim D1, bà Phạm Kim T, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Văn L; ông Nguyễn Đức M vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị D có cho vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim P1 vay tiền cộng với nợ hụi ông Đ, bà P1 chưa trả cho bà nên bà làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận đã tuyên buộc vợ chồng bà P1, ông Đ phải trả cho bà tổng số tiền là 280.000.000 đồng trong đó có 40.000.000 đồng tiền vay ngày 02/5/2021, tiền hụi từ năm 2019 đến năm 2020 là 240.000.000 đồng, theo bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Lúc này, vợ chồng bà P1 và ông Đ còn lại tài sản duy nhất để trả nợ là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 118, có diện tích 13.053m² tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1). Bà nghi ngờ vợ chồng bà P1 và ông Đ có âm mưu tẩu tán tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ cho bà, mục đích nhận nợ và hứa hẹn để bà không nghi ngờ, gây cản trở cho việc lén lút chuyển nhượng thửa đất số 1, vợ chồng ông Đ và bà P1 dùng thủ đoạn để lừa và nhanh chóng tẩu tán thửa đất số 1. Như vậy, thửa đất số 1 và tài sản gắn liền trên đất là

tài sản duy nhất bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà nhưng đã bị vợ chồng bà P1 và ông Đ dùng thủ đoạn lén lút để nhanh chóng tẩu tán tài sản nhằm tránh thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà. Giao dịch trên là giao dịch trái luật, xâm phạm đến lợi ích hợp pháp của người khác.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022:

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

Bị đơn ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P trình bày:

Vào năm 2018 vợ chồng ông, bà có thế chấp 03 thửa đất để vay ngân hàng H với số tiền 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó có thửa đất số 1, tờ bản đồ số 118, có diện tích 13.053m² tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1). 03 thửa đất trên nằm liền kề nhau, trong đó một nửa là đất trống, một nửa đang có sẵn một số trụ thanh long ruột trắng. Thửa đất số 1 nằm ở giữa và có 2 thửa đất liền kề nằm 2 bên, 1 bên là đất trống, một bên là có trụ thanh long.

Vợ chồng ông, bà bán cho ông Nguyễn Văn C toàn bộ phần đất trống diện tích khoảng 12.000m² bao gồm một phần thửa đất số 1 và một thửa đất liền kề vào cuối năm 2018 với tổng giá 340.000.000 đồng, ông C đưa trước cho vợ chồng ông, bà 290.000.000 đồng. Vào cuối năm 2018 vợ chồng ông bà đã giao toàn bộ phần đất chuyển nhượng cho ông C canh tác, ông C đã trồng trụ, xuống giống thanh long, cất chòi, khoan giếng, móc ao và canh tác trên đất từ khi giao đất đến nay. Còn số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) còn lại sẽ được giao khi các bên ký kết hợp đồng công chứng và sang tên sổ đỏ.

Quá trình làm ăn khó khăn không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên cuối năm 2021 vợ chồng ông, bà đã bán toàn bộ phần diện tích có thanh long còn lại cho bà Phạm Thị Kim D1 với tổng giá trị là 1.430.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng), bao gồm phần đất còn lại của thửa đất số 1 và một thửa đất liền kề, đồng thời giao đất cho bà D1 vào tháng 12/2021. Khi giao đất cho bà D1 thì trên đất có sẵn thanh long ruột trắng và một căn chòi do chủ cũ là ông Trương Bá T1 tạo lập. Bà D1 có cho vợ chồng ông bà thuê lại phần đất có thanh long để canh tác và vừa là trông coi đất dùm cho bà D1, cũng là canh tác thanh long để có tiền trả nợ cho bà D nhưng do mất mùa nên vẫn chưa thể trả nợ.

Tuy nhiên, do thời điểm đó bản chính sổ đỏ của 03 thửa đất đang thế chấp ngân hàng nên chưa thể thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên. Nên đến tháng 12/2021 sau khi nhận tiền chuyển nhượng 1.430.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng) từ bà D1 và 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền bán đất còn lại từ ông C thì vợ chồng ông, bà trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp đối với 03 thửa đất vào tháng 12/2021, (có trừ tiền cho môi giới) các bên ký kết các hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 04/01/2022.

02 thửa đất liền kề thửa đất số 1 đã được chuyển nhượng và sang tên, trong đó một thửa sang tên cho ông C và thửa còn lại sang tên cho bà D1.

Đối với thửa đất số 1, khi các bên tiến hành đo đạc, tách thửa thì vợ chồng ông, bà mới biết thửa đất số 1 bị thu hồi một phần diện tích do dính vào đất lâm nghiệp nên thủ tục tách thửa sang tên bị chậm, nên chưa ra sổ thì bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam kê biên và ngăn chặn.

Vợ chồng ông, bà có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) theo bản án số 28/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, trong đó có 40.000.000 đồng tiền vay ngày 02/5/2021, tiền hụi từ năm 2019 đến năm 2020 là 240.000.000 đồng. Sau khi bán đất cho bà D1 thì bà D1 có cho ông, bà tiếp tụccanh tác để có tiền sinh sống và trả nợ cho bà D nhưng do thất thu và mất mùa nên chưa có tiền trả cho bà D.

Vì việc mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà đều hợp pháp và thực hiện trước khi có bản án của Tòa án, 2 bên mua đất đều đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà đã giao toàn bộ đất cho 2 bên mua. Khoản tiền bán đất vợ chồng ông bà trả nợ ngân hàng. Do đó vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực pháp luật của 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2022:

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C do ông Lê Văn L, người đại diện theo ủy quyền trình bày: Do có nhu cầu cần mua đất để trồng thanh long nên ngày 22/11/2018 giữa ông C và vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị P thoả thuận nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 10.000m^2 trong tổng số hơn 13.000m² đứng tên ông Đ, bà P. Hai bên có lập giấy tay, thoả thuận số tiền mua bán là 300 triệu đồng. Cũng ngay tại thời điểm này hai bên cũng thoả thuận mua bán luôn thửa đất khoảng 2000 m² (thực tế 1.817

m²) của ông Đ, bà P với số tiền 40 triệu đồng. Ông C có giao tiền cọc đất cho ông Đ, bà P là 50 triệu đồng, phần còn lại hai bên thoả thuận đến ngày 22/01/2019 sẽ giao tiếp 240 triệu, còn lại 50 triệu sẽ trả hết khi đã chuyển nhượng và ra sổ mang tên ông C.

Sau khi thoả thuận xong, đến khoảng tháng 01/2019 ông C tiến hành nhận đất và trồng thanh long trên toàn bộ phần diện tích hơn 12.000m² ông C đã mua. Ngày 11/12/2018 ông C đã trả đủ cho vợ chồng ông Đ số tiền mua bán đất là 240 triệu đồng (có giấy tờ).

Ngày 04/01/2022, giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn C (bên nhận chuyển nhượng) đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, số công chứng 000029 quyển số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD đối với diện tích 10.669,8m² trong tổng số diện tích 13.053,0m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 242808 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/9/2013, đăng ký biến động sang tên do chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P ngày 7/5/2018; Địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (Riêng đối với phần diện tích đất 1.817m² phần thoả thuận mua bán thêm 2.000m² với số tiền 40 triệu đồng vợ chồng ông Đ, bà P cũng ký hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày và đã sang tên cho ông C, các bên không có tranh chấp vì phần diện tích đất này có sổ riêng, không làm thủ tục tách thửa nên hồ sơ nhanh hơn và không vướng mắc gì).

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C đã hoàn tất các thủ tục gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H để đăng ký biến động sang tên theo quy định (trong thành phần hồ sơ có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 242808 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/9/2013).

Quá trình giải quyết hồ sơ, ngày 16/8/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Thuận Nam ban hành Quyết định số 05/QĐ- CCTHADS về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 242808 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/9/2013, biến động sang tên do chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P ngày 7/5/2018; tiếp đến ngày 28/8/2023 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Thuận Nam ban hành Thông báo số 580/TB-CCTHADS về việc thực hiện quyền yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thi hành án.

Nội dung thông báo số 580/TB- CCTHADS ngày 28/8/2023 nêu trên thông báo cho ông C trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này bà Phạm Thị Kim D1 và ông Nguyễn Văn C có quyền khởi kiện yêu cầu toà án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã được công chứng (hợp đồng ngày 04/01/2022), nếu hết thời hạn trên ông không yêu cầu Toà án giải quyết thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam xẽ xử lý tài sản theo quy định pháp luật.

Ngày 28/9/2022, Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đưa vụ án thụ lý số 102/2022/TLST- DS ngày 04/5/2022 ra xét xử và ban hành Bản án số

28/2022/DT- ST về việc "Tranh chấp về hụi, tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơnbà Nguyễn Thị D với bị đơn là vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P. Bản án tuyên vợ chồng ông Đ, bà P phải có nghĩa vụ trả cho bà D tổng số tiền 280.000.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực thi hành và có quyết định thi hành án, Cơ quan thi hành án đã xác minh điều kiện, tài sản để thi hành án và xác định ông Đ, bà P có tài sản là thửa đất như đã nêu trên.

Sau khi nhận được thông báo số 580/TB-CCTHADS ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam ông C đã làm đơn khiếu nại vì nghĩ thông báo này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C. Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay ông C đã rút toàn bộ nội dung khiếu nại, chấm dứt khiếu nại để thực hiện quyền yêu cầu Toà án giải quyết về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn C có yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1, địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, số công chứng 000029 quyển số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim D1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Vào khoảng tháng 12 năm 2021, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P 02 thửa đất có tổng diện tích là khoảng 2 mẫu (02 ha) là một phần thửa đất số 1 và một thửa đất liền kề, trên đất có sẵn thanh long ruột trắng và B2 (bình điện không nằm trên thửa đất đang bị tranh chấp) với tổng giá trị là 1.430.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng). Khi đó đất đang thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H. Bà đã nộp toàn bộ số tiền trên vào ngân hàng cùng với thêm một khoản tiền ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P đưa thêm để trả ngân hàng và xóa thế chấp cho toàn bộ 3 thửa đất vào tháng 12/2021.

Đến ngày 04/01/2022, các bên cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 1, thì bà và ông C mỗi người nhận chuyển nhượng một phần, trong đó ông C nhận chuyển nhượng 10.669,8m², bà nhận chuyển nhượng 2.383,2m². Nên phải tiến hành làm thủ tục đo đạc, tách thửa, khi đó được biết thửa đất số 1 có một phần diện tích bị cấp chồng lấn với đất lâm nghiệp nên hồ sơ bị chậm trễ, nên chưa ra sổ thì bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam kê biên và ngăn chặn. Tuy nhiên, hiện nay bà đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ giao tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ và nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Bà có ý kiến đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa

đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thu thập thông tin từ Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (sau đây gọi tắt là H) thể hiện như sau:

Vào thời điểm tháng 5/2018, khách hàng Trần Văn Đ và Trần Thị Kim P được H cấp tín dụng với tổng số tiền là: 1.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng). Kể từ khi khách hàng Trần Văn Đ và Trần Thị Kim P ký Hợp đồng tín dụng với H đến thời điểm tháng 12/2021, khách hàng Trần Văn Đ và Trần Thị Kim P không vi phạm nghĩa vụ trả nợ với H. Tại thời điểm ngày 15/12/2021, khoản tín dụng của khách hàng Trần Văn Đ và Trần Thị Kim P có bị quá hạn (số ngày quá hạn 06 ngày) và vào thời điểm này, khách hàng Trần Văn Đ và Trần Thị Kim P đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho H với số tiền (bao gồm gốc, lãi, phí phạt ...) tổng cộng là 1.452.098.173 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu không trăm chín mươi tám ngàn một trăm bảy mươi ba đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng (Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 05/2026/QĐ-SCBSBA ngày 14/5/2026 của TAND khu vực 11-Lâm Đồng), đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144, 157 và Điều 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117,119, 122 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 45 Luật đất đai năm 2024; Luật Thi hành án 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;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với**:**

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; được công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh

Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn C có quyền sử dụng đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị Kim D1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2383m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Bà Phạm Thị Kim D1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2025, nguyên đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 17/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩmsố 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng, đối với nội dung: *"Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền*

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị Kim D1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2383m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Bà Phạm Thị Kim D1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên", Đề nghị sửa một phần Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà P, ông Đ với ông C có hiệu lực, không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà P, ông Đ với bà D1 có hiệu lực.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo uỷ quyền của ông C; bà Phạm Thị Kim D1 và người đại diện theo ủy quyền của bà D1 đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có ý kiến giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 17/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Lâm Đồng và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Lâm Đồng là có cơ sở; Đối với Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực do trên thực tế ông C đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay năm 2018 và nhận đất đầu năm 2019; đối với Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu do hợp

đồng chuyển nhượng nhằm tẩu tán tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng; Sửa bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ - bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 01), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

Đề nghị xem xét án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Lâm Đồng làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Đức M vắng mặt, nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Toà án nhân dân khu vực 11 - Lâm Đồng xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định đúng đương sự trong vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Theo bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Toà án nhân dân khu vực 11-Lâm Đồng) đã có hiệu lực pháp luật, bản án tuyên buộc vợ chồng ông Trần Văn Đ và Trần Thị Kim P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn B số tiền nợ hụi là 240.000.000đồng và số tiền vay còn nợ là 40.000.000đồng.

[2.2]. Trước đó, ngày 04/01/2022, ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P ký kết:

- Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 242808, số vào sổ cấp GCN: CH00081 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/9/2013, đã cập nhật biến động ngày 07/5/2018 và M1 chỉnh lý địa chính số 74, tờ bản đồ số 118 (221437-4) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Thuận duyệt ngày 29/12/2021, hiện trạng cụ thể: Thửa đất số 56 (Tách từ thửa số 1), tờ bản đồ số 118 (221437-4), địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình

Thuận, diện tích chuyển nhượng 10.669.8m², đất trồng cây hàng năm khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/01/2022, số công chứng 000029, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng;

- Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 242808, số vào sổ cấp GCN: CH00081 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/9/2013, đã cập nhật biến động ngày 07/5/2018 và M1 chỉnh lý địa chính số 74, tờ bản đồ số 118 (221437-4) được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Thuận duyệt ngày 29/12/2021, hiện trạng cụ thể: Thửa đất số 57 (Tách từ thửa số 1), tờ bản đồ số 118 (221437-4), địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận, diện tích chuyển nhượng 2383.2m², đất trồng cây hàng năm khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/01/2022, số công chứng 000031, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng;

Nguồn gốc các thửa đất nêu trên được tách từ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 118, diện tích 13.053m², loại đất trồng cây hàng năm khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP242808 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 17/9/2013 cho ông Nguyễn Bá T2; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật biến động sang tên cho ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P ngày 07/5/2018.

Theo thông tin thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nội dung Công văn số 34/2025/CV-HDB BT ngày 10/7/2025, Công văn số 45/2025/CV-HDB BT năm 2025, Công văn 21/2026/CV-HDB BT ngày 12/6/2026 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H) – Chi nhánh B3 và tài liệu Ngân hàng H – Chi nhánh B3 cung cấp xác định: ngày 16/5/2018, Ngân hàng H – Chi nhánh B3 và ông Đ và bà P ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 10239/18MN/HĐTD H cho ông Đ, bà P vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, thời hạn 60 tháng từ ngày 16/5/2018 đến ngày 16/5/2023; phụ lục hợp đồng tín dụng số 10239/18/MN/HĐTD/PL 01 ngày 16/4/2019, sửa đổi khoản 1 Điều 1 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10239/18MN/HĐTD H cho ông Đ, bà P vay 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng; phụ lục hợp đồng tín dụng số 10239/18/MN/HĐTD/PL 02 ngày 09/12/2020, sửa đổi khoản 1 Điều 1 hợp đồng tín dụng hạn mức số 10239/18MN/HĐTD H cho ông Đ, bà P vay 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Ngày 16/5/2018, ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08244/18/MN/HĐBĐ được Phòng C2 tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 16/5/2018 số công chứng 5182 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD (Hợp đồng thế chấp nêu trên được sử đổi, bổ sung Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 08244/18/MN/HĐTD PL 01 ngày 16/4/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 08244/18/MN/HĐTD PL 02 ngày 09/12/2020) để đảm bảo cho khoản vay tại

Ngân hàng H. Các tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm các thửa đất toạ lạc tại Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 436229 số CH 00138 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/8/2014,cập nhật thay đổi ngày 07/5/2018: Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 118, diện tích 1.817m^2, đất trồng cây lâu năm.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 436228 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/8/2014, cập nhật thay đổi ngày 07/5/2018: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 118, diện tích 19.108m^2 đất trồng cây lâu năm.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 242808 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/9/2013, cập nhật thay đổi ngày 07/5/2018: Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 118, diện tích 13.053m^{2,} đất trồng cây hàng năm khác.

Theo Ngân hàng H, tại thời điểm thẩm định nhận thế chấp tài sản trên 3 thửa đất có tài sản trụ thanh long và 02 căn chòi che tạm, 01 căn nhà cấp 4 khoảng 60m^2, trong đó thửa đất số 1, tờ bản đồ số 118 trồng khoảng 200 trụ thanh long.

Đến ngày 15/12/2021, ông Trần Văn Đ là người nộp tiền vào tài khoản 171704070001015 mở tại H với số tiền 1.452. 200. 000 (một tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng để tất toán khoản vay (ông Đ, bà P còn nợ 1.452.098.173 đồng), thời điểm này khoản vay đã quá hạn 06 ngày.

[2.2] Bà Phạm Thị Kim D1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà D1 là bà Phạm Kim T thống nhất trình bày, vào tháng 12/2021, bà D1 thoả thuận nhận chuyển nhượng khoảng 02 mẫu đất gồm một phần thửa đất số 1 diện tích 13.053m^2, tờ bản đồ số 118 và thửa đất khác của ông Đ, bà P với tổng giá trị 1.430.000.000 đồng; trong đó thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m² giá 55.000.000đồng; do các thửa đất bà thoả thuận nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Đ đang thế chấp để đảm bảo khoản vay của Đ, bà P tại Ngân hàng H nên ngày 15/12/2021 bà D1 đã mang tiền cùng ông Đ, bà P đến Ngân hàng H để ông Đ nộp tiền vào Ngân hàng để tất toán khoản vay và thực hiện xóa thế chấp đối với các thửa đất vào ngày 16/12/2021, sau đó đến ngày 04/01/2022, các bên mới thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời trình bày của bà D1 phù hợp với các tài liệu do Ngân hàng H cung cấp về thời điểm tất toán khoản vay và xóa đăng ký thế chấp.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất 56 (tách từ thửa số 1), diện tích 10.669.8m², các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc thoả thuận chuyển nhượng thực tế đã được ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P và ông Nguyễn Văn C thực hiện từ tháng 11/2018, theo giấy sang nhượng đất lập bằng giấy viết tay ngày 22/11/2018, thể hiện ông C nhận chuyển nhượng của ông Đ,

bà P diện tích đất 10.000m^2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giá 300.000.000đồng, ông C đặt cọc trước 50.000.000đồng, sau hai tháng ông C giao 200.000.000đồng, còn nợ lại 50.000.000đồng sau khi sang tên xong cho ông C thì ông C giao cho ông Đ, bà P; giấy sang nhượng đất cũng thể hiện phần bổ sung, nội dung ông Đ, bà P chuyển nhượng thêm cho ông C 2000m^2 , giá chuyển nhượng 40.000.000đồng; tổng diện tích ông C nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà P là 12.000m^2. Trên thực tế vợ chồng ông Đ đã nhận tiền chuyển nhượng đất từ cuối năm 2018 và giao đất cho ông C từ đầu năm 2019. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông C đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai; đầu tư, canh tác và tạo lập tài sản trên đất từ năm 2019 đến nay. Việc đến ngày 04/01/2022, các bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và thực hiện công chứng là nhằm hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với giao dịch đã được thực hiện trên thực tế trước đó.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất 57 (tách từ thửa số 1), diện tích 2383.2m², theo ông Đ, bà P và bà D1 thì việc chuyển nhượng một phần diện tích đất trên được thực hiện thoả thuận và đặt cọc vào ngày 25/11/2021. Theo thoả thuận ban đầu của các bên là ông Đ. bà P chuyển nhượng thửa đất số 12, diện tích 19.018m^2 (liền kề thửa đất số 1), trên đất có sẵn thanh long ruột trắng và B2, với tổng giá trị 1.430.000.000đồng, đặt cọc trước 230.000.000đồng, đồng thời ông Đ, bà P thoả thuận thêm sẽ cắt (chuyển nhượng) thêm khoảng 3000m^2 thuộc thửa số 1 tờ bản đồ số 118 cho bà D1; khi làm thủ tục xác định thửa 57 (Tách từ thửa số 1) diện tích 2383.2m², giá 55.000.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà D1 đã nhận đất, tuy nhiên thời gian đầu bà D1 cho ông Đ, bà P thuê lại một thời gian, sau đó thì D1 lấy lại đất không cho ông Đ, bà P tiếp tục thuê. Bà D1 trình bày ngày 15/12/2021 bà mang số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa thanh toán là 1.200.000.000đồng đi cùng ông Đ ra Ngân hàng H để tất toán khoản vay để thực hiện thủ tục xoá thế chấp, chuyển nhượng, sang tên.

[2.5] Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P, hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P đối với thửa số 56, 57 (Tách từ thửa số 1), cơ quan đăng ký đất đai đã thực hiện cập nhật thông tin biến động về việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Kim D1 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 242808. Tuy nhiên, do một phần diện tích thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 118 có bị chồng lấn với ranh diện tích đất do Công ty TNHH MTV L1 quản lý nên thủ tục đăng ký biến động và phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được hoàn tất. Đối với thửa đất số 12 cùng tờ bản đồ số 118 thì theo bà Phạm Thị Kim D1 đã được thực hiện hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên bà theo quy định.

[2.6] Quá trình giải quyết với cơ quan có thẩm quyền trong việc thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần

quyền sử dụng đất (thửa đất số 1), ông Nguyễn Văn C tự nguyện trả lại diện tích 377m² đất chồng lấn; bà Phạm Thị Kim D1 tự nguyện trả lại diện tích 167,2m² đất chồng lấn với đất lâm nghiệp. Trên cơ sở đó, ngày 21/6/2023, Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 121/QĐ-UBND về việc thu hồi, điều chỉnh giảm diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Trương Bá T1 (biến động cho ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị Kim D1), lý do thu hồi: ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Kim D1 tự nguyện trả lại đất.

[2.7] Ngày 01/12/2022, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 210/QĐ-CCTHADS để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị D. Sau khi xác minh điều kiện thi hành án, ngày 16/8/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc tạm giữ tài sản, giấy tờ đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 242808 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/9/2013, đã cập nhật biến động ngày 07/5/2018 nêu trên.

Như vậy, việc cơ quan thi hành án dân sự tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh sau thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau thời điểm cơ quan đăng ký đất đai thực hiện thủ tục cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Kim D1.

[2.8] Mặt khác, ngày 04/5/2022, Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận mới thụ lý đơn khởi kiện vụ án dân sự về "Tranh chấp về hụi và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị D yêu cầu ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị Kim P trả tiền hụi và nợ vay; Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam tuyên buộc ông Đ và bà P thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nợ hụi là 240.000.000đồng và số tiền vay còn nợ là 40.000.00đồng cho bà D, ông B1, bản án có hiệu lực sau thời điểm ông Đ, bà P và ông C, bà D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1. Do đó, chưa có căn cứ xác định tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ và bà P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Thị D.

Hơn nữa, ngoài lời trình bày của nguyên đơn, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào khác đủ căn cứ xác định các bên gồm ông Đ, bà P và ông C, bà D1 có sự thông đồng nhằm xác lập giao dịch giả tạo hoặc cố ý chuyển dịch tài sản là thửa đất số 1 tờ bản đồ số 118 nêu trên để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thực tế tổng giá trị chuyển nhượng Thửa đất số 1 nêu trên ông Đ, bà P chuyển nhượng cho ông C thửa 56 (tách từ Thửa số 1) diện tích 10.669,8m², giá 250.000.000 đồng và thửa 57 (Tách từ thửa số 1), diện tích 2.383m² chuyển nhượng cho bà D1 giá

55.000.000đồng. Trong khi khoản nợ của ông Đ, bà P tại Ngân hàng H cũng phát sinh từ năm 2018, cụ thể ngày 16/5/2018, ông Đ bà P vay H 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, đến 16/4/2019 khoản nợ tăng lên 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng, đến ngày 09/12/2020 khoản nợ tăng lên 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng, và thời điểm ngày 15/12/2021 thì khoản nợ chính xác là 1.452.098.173 (một tỷ bốn trăm năm mươi hai triệu không trăm chín mươi tám nghìn một trăm bảy mươi ba) đồng. Thửa đất số 1 cũng đã được ông Đ, bà P thế chấp cho H để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 08244/18MN/HĐBĐ ngày 16/5/2018. Trường hợp bà Phạm Thị Kim D1 và ông Nguyễn Văn C không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để ông Đ, bà P tất toán khoản vay cho Ngân hàng (khoản vay của ông Đ, bà P đến ngày 15/12/2021 đã quá hạn 06 ngày), nếu không giải chấp thì thửa đất này cũng được ưu tiên để xử lý thanh toán nợ cho H1.

[2.9] Việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất 56 (Tách từ thửa số 1) tờ bản đồ 118 giữa vợ chồng bà P, ông Đ với ông Nguyễn Văn C và việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 (Tách từ thửa số 1) tờ bản đồ 118 giữa vợ chồng bà P, ông Đ với bà D1 là trên cơ sở tự nguyện của các bên, được Văn phòng C3 đúng quy định của pháp luật và tại thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp đối với thửa đất này, nội dung và hình thức Hợp đồng đều phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi vợ chồng ông Đ, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho ông C vào tháng 11/2018, trước thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2022 thì năm 2019 ông C cũng đã nhận đất quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Đối với bà D1, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 thì bà mặc dù bà không trực tiếp sử dụng, canh tác đất nhưng trên thực tế bà cũng đã nhận đất và quản lý từ đó đến nay.

[2.10] Đối với nội dung nguyên đơn bà Nguyễn Thị D cho rằng giá đất các bên ông Đ, bà P, bà D1, ông C có thể thoả thuận trên thực tế giá cao hơn so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 mà các bên đã ký kết, bà không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, đồng thời các đương sự ông Đ, bà P, bà D1, ông C cũng không thừa nhận giá thực tế cao hơn giá hợp đồng; tuy nhiên, việc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế của tài sản chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nếu có thì cũng không thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án này.

[2.11] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về nội dung không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808;

tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là vô hiệu; đề nghị này là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 –Lâm Đồng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 vô hiệu, là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.12]Từ những phân tích trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D; chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Lâm Đồng là chưa phù hợp nên không được chấp nhận; Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 11-Lâm Đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D; Không chấp nhậnQuyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 17/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Lâm Đồng; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11-Lâm Đồng.

[2] Căn cứ vào: Khoản 3 điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 143, 144, 157 và Điều 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 117,119, 122 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 45 Luật đất đai năm 2024; Luật thi hành án dân sự, Điều 26, khoản 1 Điều 29 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với**:**

+ Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 04/01/2022 giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118, có diện tích 10.669,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; được công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118, có diện tích 10.669,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn C có quyền sử dụng đối với thửa đất số 56 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 10.669,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Ông Nguyễn Văn C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Kim P với bà Phạm Thị Kim D1 đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; ký công chứng ngày 04/01/2022 tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị Kim D1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 57 (tách từ thửa đất số 1), tờ bản đồ số 118 có diện tích 2.383m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP242808; tọa lạc tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận;

Bà Phạm Thị Kim D1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D chịu án phí sơ thẩm là 600.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014375 ngày 24/01/2024 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014369 ngày 23/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam. Bà D đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014866 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003089 ngày 11/9/2025, bà D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng, chi phí đo đạc là 3.498.074 đồng; nguyên đơn đã đóng đủ số tiền trên.

[5]. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27/7/2026).

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, người phải thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND KV 11-Lâm Đồng;
- VKSND KV 11-Lâm Đồng
- Phòng THADS KV 11-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Thị Thuỷ Tiên