

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 502/2026/DS-PT

Ngày: 25-8-2026

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

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 Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và bà Phạm Phong Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2026/TLPT-DS, ngày 17/6/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 550/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2026/QĐ-PT ngày 14/8/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: **Số G T, phường T, tỉnh Ninh Bình.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quang H**, sinh năm 1972 (theo Giấy ủy quyền lập ngày 15/4/2026) (có mặt);

Địa chỉ: **Số D P, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông **Nguyễn Khắc D** (tên gọi khác **Nguyễn Xuân D1**), sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: **Số E đường C, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Võ Thị H1**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: **Số A đường số E, thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Phương Đ**- Luật sư, thuộc Chi nhánh **Công ty L, Đoàn Luật sư thành phố H.** (Có mặt).

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

+ Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số D P, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G T, phường T, tỉnh Ninh Bình

+ Ông Nguyễn Quang H3, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C đường G, phường T, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1972. (theo Giấy ủy quyền lập ngày 15/4/2026).

Địa chỉ: Số D P, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường C, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khoảng năm 1991 ông Nguyễn Công Đ1, bà Phạm Thị N từ B vào xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), sinh sống và ở nhờ nhà của người em bà N. Đến năm 1993 ông H mua lại của ông Trần Ngọc P thửa đất có diện tích 1600m², tại xã V, huyện Đ (cũ), trên thửa đất có sẵn 01 căn nhà 03 gian, tường xây, để gia đình ông H ở. Gia đình ông H lúc này gồm: Ông Đ1, bà N, ông H, ông H6 và ông H3. Đến năm 1997, Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho hộ bà Phạm Thị N, thửa 132, tờ bản đồ 16, diện tích 1560m² (gọi tắt là thửa đất 132). Vào năm 1994, ông Nguyễn Khắc D (Nguyễn Xuân D1) là anh em con nhà chú bác với ông H từ B vào ở nhờ và làm cho nhà ông H. Năm 1997 ông H chuyển về Vũng Tàu sinh sống, có đưa 02 em cùng vào sống với ông H; còn cha ông H về Bắc chăm sóc bà nội của ông H; căn nhà của ông H để lại cho ông Đ1 ở nhờ; còn mẹ ông H là bà N thì đi đi lại lại giữa Vũ H4 và Vũng Tàu, chứ không ở hẳn một nơi. Trong thời gian này bà N hay vay tiền và sau đó viết giấy bán đất cho ông Đ1 như thế nào, thì ông H không rõ. Về “Giấy xác nhận” ghi ngày 6/2/1999 do bị đơn đưa ra, có nội dung: Bà N và ông H có bán cho ông Đ1 01 căn nhà và đất giá 11.000.000 đồng, ông H không biết, không ký vào giấy này. Năm 2009 ông Đ1 là cha của ông H chết, đến năm 2019 ông H lập văn bản từ chối nhận di sản thừa kế phần di sản của ông Đ1 trong thửa đất 132, với mục đích là để cho bà N- mẹ ông H đứng tên quyền sử dụng. Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, do UBND xã V công chứng ngày 10/6/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 132 giữa bà N và ông Đ1, do UBND xã V ký chứng thực ngày 07/8/2019, thì các anh chị em của ông H đều không biết và cũng không ký vào các

văn bản này. Vì: Thực tế ông **D1** chết ngày 27/4/2009 và ông **H6** chết ngày 26/12/2007, nơi chết ở ngoài Bắc và chôn cất tại tỉnh Thái Bình; đối với Giấy khai tử của ông **D1** và ông **H6** thể hiện trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thể hiện ông **D1** chết ngày 03/4/2009 và ông **H6** chết ngày 17/11/2007, nơi chết tại **xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** là không đúng sự thật. Điều này chứng tỏ là Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, do **UBND xã V** chứng thực ngày 10/6/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 132 giữa bà **N** và ông **D1**, do **UBND xã V** chứng thực ngày 07/8/2019 là không đúng sự thật.

Do không hiểu biết, nên bà **N** chuyển nhượng thửa đất 132 cho ông **D1** vào năm 2019, giá là 20.000.000 đồng ghi trên hợp đồng, nhưng tiền thì chưa nhận. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 132, đã được **UBND xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng)** chứng thực ngày 07/8/2019 giữa bà **Phạm Thị N** và ông **Nguyễn Xuân D1 (Nguyễn Khắc D)**.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thị N** và ông **Nguyễn Khắc D**, được **UBND xã V** chứng thực ngày 7/8/2019.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Khắc D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông **D** từ **tỉnh Thái Bình vào xã V** sinh sống vào năm 1997 và ở nhờ tại nhà bà **N**. Năm 1998 cả nhà bà **N** chuyển ra Vũng Tàu ở, nên bán thửa đất 132 và căn nhà cho ông **D**; người đứng ra bán là bà **N** và có sự chứng kiến của các con bà **N**. Giấy xác nhận ghi ngày 6/2/1999 là do ông **H** viết, tại nhà bà **N** ở **V**, do bà **N** đứng tên trong sổ đỏ và là bà con, tin tưởng nhau nên không làm thủ tục chuyển nhượng. Số tiền mua thửa đất 132 giá là 11.000.000 đồng (trong đó phần giá trị căn nhà khoảng 1.000.000 đồng), nhưng trả làm 02 lần: lần thứ nhất trả 7.000.000 đồng. Bà **N** đã giao nhà và đất cho ông **D** sử dụng từ năm 1997. Khi mua nhà và đất của bà **N** năm 1997, lúc này ông **D** chưa có vợ, nên thửa đất 132 và căn nhà là tài sản riêng của cá nhân ông **D**. Tại phiên tòa ông **D** khai mua thửa đất 132 của bà **N** vào năm 1998, ông **D** giao cho bà **N** 7.000.000 đồng; đến năm 1999 ông **H** viết giấy xác nhận cho ông **D** và ông **D** giao 4.000.000 đồng còn lại cho ông **H** và bà **N**. Từ năm 1998 đến năm 2019 bà **N** ở Vũng Tàu, thỉnh thoảng có về **V**, nhưng ở tại nhà của em bà **N**, không ở nhà của ông **D**. Đến năm 2019 bà **N** chuyển về Bắc sinh sống, nên bà **N** và ông **D** mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 132, có sự chứng thực của **UBND xã V** vào ngày 7/8/2019, lúc này gia đình bà **N** đã chia thừa kế xong. Đồng thời tại thời điểm năm 1997, khi Nước nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 132 cho hộ bà **N**, thì hộ gia đình bà **N** chỉ còn vợ chồng bà **N**, còn các con đã cắt khẩu khỏi hộ bà **N**, nên chỉ cần văn bản từ chối di sản của ông **D1** để lại là đủ điều kiện để bà **N** chuyển nhượng thửa đất 132 cho ông **D**. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng ông **D** không đủ tiền nộp thuế chuyển nhượng đất, nên không ra sổ đỏ đứng tên ông **D** được. Còn tại phiên tòa ông **D** khai là do tên của ông **D** trong giấy chứng minh nhân dân và tên trong sổ hộ khẩu khác nhau, nên không đăng ký sang tên sổ đỏ

được. Sau này ông H đến gặp ông D yêu cầu ông D đưa sổ đỏ để ông H làm thủ tục chuyển nhượng đất sang tên ông D, nhưng khi ông D giao sổ đỏ cho ông H, thì ông H giữ sổ và khởi kiện tại Tòa án. Còn việc khai tử của ông D1 và ông H6 là do gia đình bà N làm chứ ông D không biết gì. Nay bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 132, tờ bản đồ số 16, diện tích 1560m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138, tại thôn C, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), giữa bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Xuân D1, đã được Chủ tịch UBND xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ) chứng thực ngày 07/8/2019. Bị đơn đồng ý nhượng lại cho bà N một phần, nhưng bà N phải thanh toán giá trị đất cho bị đơn theo giá do Hội đồng định giá xác định trong Biên bản định giá.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu: Vì thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn đã hết, nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông D1 là đúng pháp luật. Vì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thửa đất 132 trong hộ bà N chỉ có bà N và ông D1, các con bà N không có trong hộ. Ông D1 đã giao đủ tiền cho bà N, hai bên tự nguyện. Lời khai của ông H không trung thực. Từ đó đề nghị áp dụng án lệ số 04 năm 20216, để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày: Bà H2 là con của ông Nguyễn Công D1 (chết năm 2009, tại tỉnh Thái Bình) và bà Phạm Thị N. Ông D1 và bà N có 05 người con, gồm: Bà H2, Nguyễn Quang H5 (chết năm 1973), Nguyễn Quang H, Nguyễn Quang H6, sinh năm 1975 (chết năm 2009) và Nguyễn Quang H3. Năm 1991, bà H2 có vào V, nhưng không nhập khẩu vào hộ ông D1, bà N. Năm 1993 bà H2 chuyển vào S sống và làm ăn; đến năm 1996, thì chuyển về Nam Định sinh sống. Khi ông D1 chết, bà H2 có nghe bà N nói di sản ông D1 để lại là thửa đất 132, tại xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận do Nhà nước cấp cho hộ bà N. Thửa đất 132 nay do ông Nguyễn Xuân D1 quản lý, vì bà H2 được biết bà N đã bán thửa đất này cho ông D1 vào năm 1997 chỉ viết giấy tay, với giá 20.000.000 đồng. Vì thửa đất đã bán cho ông D1, nên không có sự phân chia cho các thành viên trong hộ gia đình. Phần quyền sử dụng đất của ông D1 trong thửa đất 132 chưa được phân chia thừa kế theo di chúc hay theo pháp luật. Thửa đất 132 hiện chưa chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho ai cả. Bà H2 không có văn bản định đoạt phần quyền sử dụng đất mà bà H2 được sử dụng, được thừa kế. Bà H2 cũng không biết việc bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 132 cho ông D1 vào năm 2019 và nay bà H2 cũng không có ý kiến gì về việc này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang H3 trình bày: Ông H3 là con của ông D1, bà N. Nội dung ông H3 trình bày giống như trình bày của bà H2, nhưng khi vào V sinh sống cùng cha, mẹ thì ông H3 có chuyển khẩu vào sinh sống tại thôn C, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; đến năm 1998- 1999 thì chuyển hộ khẩu về tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khi ông D1 chết, để lại di sản là thửa

đất 132, tại xã V, do Nhà nước cấp cho hộ bà N. Thửa đất 132 nay do ông Nguyễn Xuân D1 quản lý, vì bà N đã bán thửa đất này cho ông D1 vào năm 1997 chỉ viết giấy tay, với giá 20.000.000 đồng. Vì thửa đất bà N đã bán cho ông D1, nên không có sự phân chia cho các thành viên trong hộ gia đình. Phần quyền sử dụng đất của ông D1 trong thửa đất 132 chưa được phân chia thừa kế theo di chúc hay theo pháp luật. Thửa đất 132 hiện chưa chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho ai cả. Ông H3 không có văn bản định đoạt phần quyền sử dụng đất mà ông H3 được sử dụng, được thừa kế. Ông H3 cũng không biết việc bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 132 cho ông D1 vào năm 2019 và nay ông H3 cũng không có ý kiến gì về việc này

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng và Quyết định sửa chữa bổ sung số 35/2026/QĐ-SCBS ngày 14/5/2026 đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 161, 165, 200, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật số 85; Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024; Điều 101, 102, 117, 212, 218, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 132, tờ bản đồ 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 do UBND huyện Đ (cũ) cấp ngày 10/12/1997 cho hộ bà Phạm Thị N, đã điều chỉnh cho bà Phạm Thị N thừa kế ngày 22/7/2019, tại thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, giữa bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Khắc D (Nguyễn Xuân D1), được Chủ tịch UBND xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ), chứng thực ngày 07/8/2019. Phần diện tích bị hủy được giới hạn bởi các điểm: A.3.4.B có diện tích 932,9m² (gồm 165m² đất ở và 767,9m² đất vườn) trên Sơ đồ bổ sung hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN-2000- khu vực Lâm Đồng, thôn V 3, tờ bản đồ số 195 (236398-8), do Chi nhánh Văn phòng Đ2 ban hành ngày 13/02/2026.

2. Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 132, tờ bản đồ 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 do UBND huyện Đ (cũ) cấp ngày 10/12/1997 cho hộ bà Phạm Thị N, đã điều chỉnh cho bà Phạm Thị N thừa kế ngày 22/7/2019, tại thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, giữa bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Khắc D (Nguyễn Xuân D1), được Chủ tịch UBND xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ), chứng thực ngày 07/8/2019. Phần diện tích được công nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Khắc D giới hạn bởi các điểm: 1.2.A.B.5.6 có diện tích 734,8m² (trong đó có 135m² đất ở và 599,8m² đất vườn) trên Sơ đồ bổ sung hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN-2000- khu vực Lâm Đồng, thôn V 3, tờ bản đồ số 195 (236398-8), do Chi nhánh Văn phòng Đ2 ban hành ngày 13/02/2026.

(Kèm theo Sơ đồ bổ sung hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN-2000-khu vực **Lâm Đồng, thôn V 3**, tờ bản đồ số 195 (236398-8).

Buộc ông **Nguyễn Quang H**, bà **Phạm Thị N** phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 do **UBND huyện Đ** (cũ) cấp ngày 10/12/1997 cho hộ bà **Phạm Thị N**, đã điều chỉnh cho bà **Phạm Thị N** thừa kế ngày 22/7/2019, tại **thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng**, để ông **Nguyễn Khắc D** làm thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đối phần quyền sử dụng đất được công nhận, theo quy định của pháp luật.

3. Giải quyết hậu quả về phân hợp đồng vô hiệu: Về phần bồi thường và thối trả giá trị tài sản: Buộc bà **Phạm Thị N** phải bồi thường giá trị chênh lệch tài sản cho ông **Nguyễn Khắc D** số tiền là 414.200.000 đồng và phải thối trả giá trị tài sản cho ông **Nguyễn Khắc D** số tiền 20.402.000 đồng giá trị của: 04 cây xoài, 01 giếng nước đường kính 2,2m, 20m hàng rào giáp **đường số C, thôn V**, 01 bồn chứa nước xây gạch, 01 nhà tắm và khoảng 100 cây tràm.

Bà **Phạm Thị N** được quyền sử dụng các tài sản nằm trên phần đất A.3.4.B mà bà **N** có trách nhiệm thối trả giá trị cho ông **Nguyễn Khắc D** gồm: 04 cây xoài, 01 giếng nước đường kính 2,2m, 20m hàng rào giáp **đường số C, thôn V**, 01 bồn chứa nước xây gạch, 01 nhà tắm và khoảng 100 cây tràm.

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 18/5/2026, bị đơn ông **Nguyễn Khắc D** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/5/2026, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS, kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 theo hướng sửa bản án do vi phạm về nội dung giải quyết, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát.

- Bị đơn ông **Nguyễn Khắc D** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông **H** nhận chuyển nhượng từ năm 1993, đến năm 1997 thì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **Phạm Thị N**, đến năm 1999, bà **N** đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Khắc D**, ông **D** đã thanh toán đủ số tiền thỏa thuận và gia đình bà **N** đã giao đất cho ông **D** sử dụng ổn định tuy nhiên đến năm 2019 thì bà **N** mới ký hợp đồng chuyển nhượng để chuyển nhượng thửa đất số 132, diện tích 1.560m² cho ông **Nguyễn Khắc D**. Từ năm 1999 cho đến nay thì ông **D** đã quản lý sử dụng ổn định và không có tranh chấp nhưng đến năm 2024 thì bà **N** cho rằng do không hiểu biết nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng không có căn cứ. Quá trình ông **D** sử dụng thì ông **H** và các thành viên khác trong hộ gia đình bà **N** điều biết nhưng không phản đối. Vì vậy, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực, quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp có đủ cơ sở để khẳng định diện tích đất chuyển nhượng đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng hiện nay nhưng cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà **N**, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông **D** phải trả lại diện tích đất, bà **N** thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp đối với phần của bà **N** là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng; chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Khắc D**, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn hạn cáo: Ông **Nguyễn Khắc D** làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm

quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận vào năm 1999, bà **Phạm Thị N** có chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Khắc D** một diện tích đất, tại thời điểm chuyển nhượng thì hai bên chỉ viết giấy tay và bà **N** cũng đã bàn giao đất cho ông **D** quản lý, sử dụng. Tuy nhiên theo nguyên đơn thì do không hiểu biết nên bà **N** đã ký giấy bán đất cho ông **D** nhưng thực chất thì ông **D** chưa thanh toán tiền, hơn nữa đây là tài sản chung nhưng chỉ một mình bà **N** ký là không đúng. Năm 2019, một số thành viên trong gia đình ký văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế là để bà **N** đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải giao cho bà **N** được quyền chuyển nhượng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất ông **Nguyễn Khắc D** đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của bà **Phạm Thị N** vào năm 1999 (bằng giấy viết tay) thuộc thửa đất số 132, diện tích đất 1560m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 cấp ngày 10/12/1997 đứng tên hộ bà **Phạm Thị N** (đã cập nhật sang tên cho bà **Phạm Thị N** ngày 22/7/2019).

Về quá trình sử dụng: Kể từ sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1999 thì ông **D** đã sinh sống trong căn nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng, đồng thời đã sửa chữa lại nhà và tạo lập một số công trình, tài sản khác trên đất. Quá trình sử dụng thì tất cả các thành viên trong hộ bà **N** đều biết nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2024, thì bà **N** mới cho rằng các thành viên trong hộ không ký chuyển nhượng nên mới xảy ra tranh chấp.

[3.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:

- Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày: Vào năm 1999, bà **N** đã chuyển nhượng cho ông **D** nhà và đất nhưng các bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà chỉ viết giấy tay, bà **N** đã giao đất cho ông **D** sử dụng. Tuy nhiên giấy sang nhượng đất viết tay thì ông **H** không thừa nhận là ông đã viết và ký tên, Tại Bản kết luận giám định số 35/KL-KTHS ngày 02/02/2026, kết luận: Chữ viết trong Giấy chứng nhận lập ngày 6/2/1999 là của ông **H**, nhưng chữ: “**Nguyễn Quang H**”, ghi trong giấy này, thì không có đủ cơ sở kết luận có phải là do cùng một người viết hay không.

Như vậy, mặc dù không có căn cứ để xác định chữ **Nguyễn Quang H** có phải do ông **H** viết hay không nhưng toàn bộ nội dung khác của “Giấy chứng nhận” là do ông **H** viết. Do đó có thể khẳng định ông **H** hoàn toàn biết được việc mua bán này.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Nguyễn Quang H3 đều khẳng định: Mặc dù không có văn bản định đoạt phần quyền sử dụng đất mà ông, bà được quyền sử dụng và được thừa kế, tuy nhiên ông, bà đã biết bà N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D nên không có ý kiến gì và xác nhận đồng ý.

- Năm 2019, hộ gia đình bà N đã thực hiện kê khai thừa kế để sang tên diện tích đất trên cho bà N và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên ngày 22/7/2019. Ngày 07/8/2019, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 132, diện tích đất 1560m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 cấp ngày 10/12/1997 đứng tên hộ bà Phạm Thị N (đã cập nhật sang tên bà Phạm Thị N ngày 22/7/2019) cho ông Nguyễn Khắc D. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực đúng theo quy định nên đã phát sinh hiệu lực.

[3.3]. Mặc dù theo Mạnh chính lý thừa đất, ngày 03/02/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 thì diện tích thực tế mà ông Nguyễn Khắc D đang sử dụng lớn hơn so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên phần diện tích tăng thêm là do đo đạc và các bên không có tranh chấp nên không ảnh hưởng đến việc xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4]. Từ những phân tích trên có thể khẳng định toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do hộ bà Phạm Thị N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc D và hộ ông D đã sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay nên bà N khởi kiện là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tờ giấy tay sang nhượng và văn bản phân chia thừa kế để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn thiếu cơ sở. Vì vậy kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc D là có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Phạm Thị N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên người kháng cáo ông Nguyễn Khắc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ: Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165; khoản 2 Điều 296 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 105, Điều 106 và Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 167 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Khoản 2 khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29, điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị N** về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phạm Thị N** và ông **Nguyễn Khắc D (Nguyễn Xuân D1)** được Chủ tịch **UBND xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** (cũ), chứng thực ngày 07/8/2019, đối với thửa đất 132, tờ bản đồ 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 do **UBND huyện Đ** (cũ) cấp ngày 10/12/1997 cho hộ bà **Phạm Thị N**, đã cập nhật sang tên cho bà **Phạm Thị N** thừa kế ngày 22/7/2019.

Buộc bà **Phạm Thị N**, ông **Nguyễn Quang H** phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 do **UBND huyện Đ** (cũ) cấp ngày 10/12/1997 cho hộ bà **Phạm Thị N** (đã cập nhật sang tên cho bà **Phạm Thị N** thừa kế ngày 22/7/2019) để ông **D1** liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cập nhật sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bà **Phạm Thị N**, ông **Nguyễn Quang H** không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 919138 thì **Nguyễn Khắc D** có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Bà **Võ Thị N2** phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản 2.500.000đồng, chi phí đo đạc 2.503.000đồng. bà **N2** đã nộp đủ.

Buộc bà **Phạm Thị N** phải hoàn trả cho ông **Nguyễn Khắc D** số tiền 7.200.000đồng chi phí giám định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Phạm Thị N** thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông **Nguyễn Khắc D** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông **D** 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005043 ngày 10/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực **A - Lâm Đồng**)

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Khắc D** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông **D** 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009664 ngày 22/5/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm 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, 8, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/8/2026)/.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Lê Phương

Phạm Phong Lan

Nguyễn Anh D2

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 17;
- Phòng THADS khu vực 17;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng