

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 351/2026/DS-PT

Ngày: 25-6-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp 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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Vinh

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 58/TB-TA ngày 12/6/2026.

Nguyên đơn: Vợ chồng cụ Trần Văn T, sinh năm: 1930, cụ Vũ Thị D, sinh năm: 1937; địa chỉ: B, khu Q, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1956; địa chỉ: số F, đường N, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 15, quyền số 06 SCT, ĐC do Văn phòng C chứng thực ngày 06/01/2020), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Quách Đại L, sinh năm: 1965, bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Huỳnh Nguyễn Bảo D1, sinh năm: 1986; địa chỉ: số C, đường H, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 001624, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đặng Thị B chứng nhận ngày 27/5/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh T2, sinh năm: 1958. Luật sư của Văn phòng L3 - Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: số C, đường H, Phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, sinh năm: 1970, bà Trần Thị Kim P, sinh năm: 1967; cư trú tại B18, khu Q, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, ông T3 có mặt, bà P có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Anh Nguyễn Trung T4, sinh năm: 1995, anh Nguyễn Tiến S, sinh năm: 2000; địa chỉ: số A, đường Đ, phường Đ, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 010451, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 20/6/2025), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Nguyễn Thành H, sinh năm: 1986; Luật sư Phan Thị Thanh T5, sinh năm: 1992. Luật sư của Công ty L4 - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số A, đường Đ, Phường Đ, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2/ Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3); địa chỉ: số C, đường P, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Anh T6, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị Tuyết M; địa chỉ: số D, đường Q, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Ông Quách Quốc B1, sinh năm: 1973; địa chỉ: số C, đường số B, khu phố C, phường L, thành phố T (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D2 – Nguyên đơn; vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 03/01/2020 của vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng

tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Văn Q, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng cụ T, cụ D, thì: Vợ chồng cụ Trần Văn T, Vũ Thị D được Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 ngày 24/9/1997 đối với các thửa đất 509, 512, 513 thuộc tờ bản đồ số 09, diện tích 3.550m² tọa lạc tại Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng. Sau đó vợ chồng cụ T, cụ D đồng ý chuyển nhượng một phần nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 24/9/1997 cho vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 (khoảng 50% diện tích của thửa 509, khoảng 600m²).

Tuy nhiên, vào năm 2015 trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì ông Quách Quốc B1 hỏi mượn vợ chồng cụ T, cụ D một phần đất với mục đích để xây dựng tượng đài Lòng Chúa thương xót để giáo dân đến viếng. Thời gian đó, cụ T tin tưởng ông B1 vì ông B1 là Linh mục đạo Công giáo, do vậy tất cả giao dịch với ông B1 thì cụ T không nghi ngờ. Diện tích đất ông B1 mượn là phần đất mà năm 2002 vợ chồng cụ T, cụ D đã cho vợ chồng con gái ruột bà Trần Thị Kim P sinh sống. Thông qua mối quan hệ giữa vợ chồng cụ T, cụ D với ông B1, vợ chồng ông L, bà T1 đã liên hệ với vợ chồng cụ T, cụ D để nhận chuyển nhượng lại một phần đất. Vì vợ chồng ông L, bà T1 là chỗ quen biết ông B1 nên vợ chồng cụ T, cụ D đã đồng ý chuyển nhượng một phần nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T1. Khi trao đổi, cụ T có phân định rõ ràng phần đất ông B1 mượn, phần cụ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T1, những phần còn lại thì không chuyển nhượng. Tất cả nội dung này thể hiện trên bản vẽ tay của vợ chồng cụ T, có thể hiện bút tích của ông Quách Quốc B1 ghi mượn đất và không được chuyển nhượng.

Sau khi thống nhất, ngày 17/6/2016 vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 509, tờ bản đồ số 09, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 24/9/1997. Tuy nhiên, bản vẽ tay có bút tích của ông Quách Quốc B1 mới thể hiện nội dung thỏa thuận của các bên và hẹn đến ngày 20/4/2017 ra công chứng.

Theo hợp đồng đặt cọc, thì bên A (cụ T) có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ làm hồ sơ sang tên cho bên B (vợ chồng ông L, bà T1) nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông B1 nói với cụ T là có quen biết nhiều người nên yêu cầu vợ chồng cụ T, cụ D giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất K326401 cho ông B1 để lo liệu việc sang tên, tách sổ. Do tin tưởng ông B1 nên vợ chồng cụ T, cụ D đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách Quốc B1. Ông B1 đã giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 từ ngày 17/6/2016 để thực hiện việc tách sổ và không đưa lại cho vợ chồng cụ T, cụ D.

Việc ông Quách Quốc B1 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 trong suốt thời gian 10 tháng 25 ngày để thao túng, phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa 509 thành thửa 510 (gốc 509, 510, 1p638), tờ bản đồ số 09 tại số I, đường V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường Cam L1 – Đ), bao gồm cả diện tích đất mà ông B1 mượn của vợ chồng cụ T, cụ D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2017 nhằm mục đích thu tóm, chiếm đoạt toàn bộ đất của vợ chồng cụ T, cụ D là trái quy định của pháp luật.

Sau ngày 11/4/2017 ông Quách Quốc B1 điện thoại cho cụ T mời cụ đến nhà thờ D3 để cùng nhau đi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong lúc chờ đợi, ông B1 đã gọi điện thoại cho một người nữa tên là Tạ Thanh B2 để cùng với cụ T đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) để đi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cụ Thu nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa kịp nhìn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì người đi cùng tên là B2 nói cụ T đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để đem về đưa cho ông B2, cụ T chưa biết gì đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 11/4/2017. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 464785, các bên có ngồi với nhau thỏa thuận lại dựa trên bản vẽ viết tay xác định các giao dịch và hẹn ngày 20/4/2017 ra công chứng. Tuy nhiên, ngày 20/4/2017 hai bên không thực hiện.

Đến tháng 7/2017 cụ T bị bệnh khiến mắt có thể bị mù nên phải đi Thành phố Hồ Chí Minh phẫu thuật. Sau khi cụ T phẫu thuật về, vợ chồng ông L, bà T1 mời công chứng viên, ông N đến nhà cụ T tại B, khu Q, Phường D, thành phố Đ (nay là Phường X - Đ) để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785. Bà P rất nhiều lần yêu cầu ông Quách Quốc B1 trả lại phần đất mà vợ chồng cụ T, cụ D cho bà nhưng ông B1 không trả mà thu tóm toàn bộ đất đai thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785, sau đó chiếm đoạt một cách hợp pháp toàn bộ diện tích đất trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng và đã được sang tên cho vợ chồng ông L, bà T1 vào ngày 14/8/2017.

Do đó, vợ chồng cụ T, cụ D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/8/2017 giữa cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D và vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 tại Văn phòng C4, số công chứng 1180, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 510 (gốc 509, 510, 1p638), thuộc tờ bản đồ số 9, tại I V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 11/4/2017.

+ Nếu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu vợ chồng ông L, bà T1 trả lại cho vợ chồng cụ T, cụ D phần diện tích đất tại vị trí số 01, số D và số 05 theo hoạ đồ đo vẽ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ).

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 và anh Huỳnh Nguyễn Bảo D1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông L, bà T1 thì: vợ chồng ông L, bà T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do như sau: vợ chồng cụ T, cụ D đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hai bên đã thỏa thuận bằng hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C5 ngày 17/6/2016. Đến ngày 10/8/2017 hai bên tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3). Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng cụ T, cụ D chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T1 toàn bộ thửa đất số thửa 510 (góc 509, 510, 1p638), tờ bản đồ số 09, diện tích đất 1.761,99m² tại I, đường V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2017.

Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 21/5/2017 vợ chồng cụ T, cụ D đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thành phố Đ ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông L, bà T1 không biết. Sau khi có hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/8/2017, vợ chồng ông L, bà T1 nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) để thực hiện thủ tục sang tên. Đến ngày hẹn thì được biết vợ chồng cụ T, cụ D đã làm đơn đề nghị ngăn chặn nên vợ chồng ông L, bà T1 không nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bị đơn đã quay về làm việc với vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng cụ T, cụ D đã làm đơn gửi cho cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ đơn ngăn chặn sang tên cho vợ chồng ông L và bà T1 với nội dung: *“Nay tôi xin hủy bỏ quyết định kể trên và bằng lòng cho anh L, chị T1 được sang tên”*. Văn bản được cụ T viết vào lúc 14 giờ ngày 10/8/2017, sau đó vợ chồng ông L, bà T1 đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785.

Bị đơn khẳng định rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/2017 đối với thửa đất số 510 (góc 509, 510, 1p638), thuộc tờ bản đồ số 9, tại I V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2017 giữa vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 là hoàn toàn dựa trên ý chí tự nguyện của các bên, được thực hiện theo đúng

trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Toàn bộ phần diện tích đất chuyển nhượng đã được nguyên đơn bàn giao cho bị đơn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó bị đơn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M và đã bàn giao đất cho bà M quản lý sử dụng cho đến nay. Đồng thời, bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T3, bà P.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P thì: Vợ chồng cụ T, cụ D cho vợ chồng ông, bà phần diện tích đất mà ông Quách Quốc B1 đã mượn của vợ chồng cụ T, cụ D (vị trí số 04 và số 05 theo họa đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 ngày 26/9/2023). Việc tặng cho quyền sử dụng đất có xác nhận đất và nhà ở có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường E, thành phố Đ (nay là Ủy ban nhân dân Phường C – Đ) ngày 15/8/2002. Khi vợ chồng ông, bà ở trên đất có làm hợp đồng điện, nước riêng. Sau này vợ chồng ông, bà tách hộ khẩu để cho các con đi học thì Công an thành phố Đ yêu cầu phải có nhà, quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông, bà đã nộp bản chính đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất và nhà ở có chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường E, thành phố Đ (nay là Ủy ban nhân dân Phường C – Đ) ngày 15/8/2002 cho Công an thành phố Đ. Diện tích đất bà P được cha, mẹ cho bà đã sử dụng từ khi còn nhỏ đến khoảng cuối năm 2016 thì do làm ăn thất bại, không có điều kiện nên bà đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Tuy nhiên, toàn bộ tài sản của bà P vẫn ở đây. Vợ chồng ông, bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông B1 và vợ chồng ông L, bà T1 trả lại phần diện tích nhà và quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà mà ông B1 đã mượn của vợ chồng cụ T, cụ D có diện tích 632,2m² (phần đất số 04, 05) theo họa đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ).

Đối với việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 được thực hiện ở nhà của cha, mẹ của ông, bà (nhà của vợ chồng cụ T, cụ D), vì hàng xóm thấy ồn ào nên đã gọi điện thoại cho bà P về. Khi về nhà bà thấy cha, mẹ đã ký xong, bà không đọc và cũng không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng. Sau này, qua tìm hiểu thì bà mới xin được bản photo hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng cụ T, cụ D2 và vợ chồng ông L, bà T1, bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785 thì bà P mới biết phần diện tích đất mà vợ chồng cụ T, cụ D cho bà đã bị hợp thức hóa thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785. Năm 2018 bà có gặp ông Quách Quốc B1 để yêu cầu trả đất thì ông B1 nói bà yên tâm, đất của bà thì vẫn là của bà, ông B1 không bao giờ chuyển nhượng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 cấp ngày 24/4/1997 tại trang 4 có ghi ngày 08/3/2017 tách thửa 509, diện tích 1.264m² cấp sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng cụ T, cụ D, diện tích còn lại 2.286m² thuộc thửa 513, 512, điều này chứng tỏ rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng cụ T, cụ D chỉ có thửa 509 mà thôi. Tuy nhiên, khi cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất mới ngày 11/4/2017 thì phần biến động đã bị thay đổi cụ thể như sau: thửa đất được điều chỉnh thành thửa 510 (gốc 509, 510, 1 phần 638) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401. So sánh thửa 510 là thửa mới, diện tích 1.761,99m² và thửa 509, diện tích 1.264m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất K326401 có sự chênh lệch diện tích 497,99m², điều này chứng tỏ thửa 510 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đã thu tóm phần diện tích đất cụ T không chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T1 là 497,99m².

- Theo lời trình bày của ông Quách Quốc B1 thì: Trước đây bà Nguyễn Thị T1 có nhờ ông đi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bận công việc nên ông nhờ ông Tạ Thanh B2 đi lấy và ông đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông L, bà T1.

Vợ chồng ông T, bà D có đặt vấn đề với ông làm nơi đặt tượng Lòng chúa thương xót nên ông có ký trên giấy tờ giấy nhận đất ngày 20/4/2017, ông xác nhận đây là đúng chữ ký và chữ viết của ông nhưng ông chưa được vợ chồng cụ T, cụ D giao đất cho ông. Sau đó, ông được biết cụ T đã chuyển nhượng phần đất mà ông đã ký nhận này cho vợ chồng ông L, bà T1 (chuyển nhượng ngày nào ông không rõ) nên ông khẳng định ông không liên quan gì đến đất của vợ chồng cụ T, cụ D.

- Theo văn bản trình bày của Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) thì: ngày 10/8/2017 vợ chồng cụ T cùng vợ chồng ông L, bà T1 có đến Văn phòng C4 yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 510 (gốc 509, 5140, 1p638), tờ bản đồ số 9 (P5 – 09) tại I, đường V (nay là Hoàng Văn T7), Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó, cụ T yêu cầu công chứng viên mang hợp đồng về nhà tại B, khu Q, Phường D, thành phố Đ (nay là Phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng cụ T, cụ D ký vì cụ D lớn tuổi đi lại khó khăn. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên có đầy đủ bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, các bên đã đọc lại nội dung của hợp đồng. Sau khi vợ chồng cụ T, cụ D đọc xong thì bà P (con gái cụ T) cũng cầm hợp đồng đọc lại. Việc công chứng của Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 08/2025/DS - ST ngày 19/3/2025; Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/8/2017 giữa vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 tại Văn phòng C4, số công chứng 1180, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 510 (gốc 509, 510, 1p638), thuộc tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại số I, đường V, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P về việc yêu cầu ông Quách Quốc B1, vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần diện tích đất bố mẹ cụ T, cụ D cho tại vị trí số 4 và số 5 theo họa đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 ngày 26/9/2023.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/4/2025 vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D và vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Văn Q, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng cụ T, cụ D2; bà Trần Thị Kim P, vẫn giữ nguyên kháng cáo; đề nghị hoãn phiên tòa đến ngày 06/7/2026 để triệu tập các đương sự đến tham gia phiên tòa và đề Hội đồng xét xử có thời gian xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng cụ T, cụ D là ông Nguyễn Văn Q xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ T, cụ D, bà P xin rút yêu cầu độc lập.

Anh Huỳnh Nguyễn Bảo D1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông L, bà T1, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và vợ chồng ông T3, bà P; không đồng ý với việc rút đơn khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, việc rút yêu cầu độc lập của bà P, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông T3, bà P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D và vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q, là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng cụ T, cụ D yêu cầu hoãn phiên tòa thì thấy rằng: Vụ án nói trên đã được mở phiên tòa nhiều lần, nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và đã yêu cầu hoãn phiên tòa nhiều lần. Quá trình giải quyết vụ án; Tòa án đã triệu tập ông Quách Quốc B1, ông Tạ Thanh B2 tham gia phiên tòa nhưng các đương sự nói trên đã có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời đã có bản tự khai trong hồ sơ vụ án. Do đó việc ông Q yêu cầu hoãn phiên tòa đến ngày 06/7/2026 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng cụ T, cụ D là ông Nguyễn Văn Q xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cụ T, cụ D, bà P xin rút yêu cầu độc lập thì thấy rằng; tại phiên tòa hôm nay anh Huỳnh Nguyễn Bảo D1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, không đồng ý; do vậy căn cứ quy định tại Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Qua xem xét thì thấy rằng:

[4.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 3.550m² thuộc các thửa số 509, 512, 513 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại số I, đường V, Phường E (nay là đường H, Phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng nguồn gốc do cụ Trần Văn T khai phá và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 ngày 24/9/1997 mang tên cụ Trần Văn T. Ngoài ra còn một phần diện tích thực tế sử dụng tại thửa 510 và một phần thửa 638 chưa được đăng ký và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Ngày 17/6/2016 vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/9/1997, giá trị thỏa thuận đặt cọc là 500.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 06 tháng, kể từ ngày 17/6/2016. Theo hợp đồng đặt cọc thì cụ T có nghĩa vụ làm hồ sơ sang tên cho bên nhận chuyển nhượng, sau đó giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T1, thuế thu nhập cá nhân do vợ chồng cụ T, cụ D chịu, lệ phí trước bạ do vợ chồng ông L, bà T1 chịu trách nhiệm nộp. Hợp đồng đặt cọc nói trên được Văn phòng C5 chứng nhận số 2209, quyền số 40-TPCC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2016.

Ngày 10/8/2017 vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 1.761,99m² thuộc thửa 510 (gốc 509, 510, 1p638), tờ bản đồ số 09 (P2), tọa lạc tại số I, đường V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 11/4/2017 mang tên cụ Trần Văn T, cụ

Vũ Thị D, giá trị chuyển nhượng là 900.000.000đ (trong đó giá đất ở là 600.000.000đ, giá đất nông nghiệp là 300.000.000đ). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) chứng nhận số 1180, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2017; các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.3] Theo lời trình bày của vợ chồng cụ T, cụ D thì sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc; do ông Quách Quốc B1 nói với cụ T là có quen biết nhiều người nên yêu cầu vợ chồng cụ T, cụ D giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất K326401 cho ông B1 để lo liệu việc sang tên, tách sổ. Do tin tưởng nên vợ chồng cụ T, cụ D đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1. Ông B1 đã giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 từ ngày 17/6/2016 để thực hiện việc tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đưa lại cho vợ chồng cụ T, cụ D. Việc ông Quách Quốc B1 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K326401 để làm thủ tục tách thửa 509 thành thửa 510 (góc 509, 510, 1p638), tờ bản đồ số 09 tại số I, đường V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ), bao gồm cả diện tích đất mà ông B1 mượn của vợ chồng cụ T, cụ D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 11/4/2017 nhằm mục đích chiếm đoạt toàn bộ đất của vợ chồng cụ T, cụ D. Đồng thời, tháng 7/2017 cụ T bị bệnh khiến mắt có thể bị mù nên phải đi Thành phố Hồ Chí Minh phẫu thuật. Sau khi cụ T phẫu thuật về, vợ chồng ông L, bà T1 mời công chứng viên, ông N đến nhà cụ T tại B, khu Q, Phường D, thành phố Đ (nay là Phường X - Đ) để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464785. Bà P đã nhiều lần yêu cầu ông Quách Quốc B1 trả lại phần đất mà vợ chồng cụ T, cụ D cho bà P nhưng ông B1 không trả.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông T1, bà L thì ngày 10/8/2017 vợ chồng ông, bà và cụ T đến Văn phòng C4 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tại Văn phòng công chứng cụ T yêu cầu công chứng viên đưa hợp đồng về nhà cụ T để cụ T, cụ D ký vì cụ D đi lại khó khăn. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì có con gái của cụ T, cụ D là bà Trần Thị Kim P ở, bà P đã đọc lại hợp đồng này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì vợ chồng ông, bà đã mang hồ sơ đến bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) nộp, tuy nhiên ngày 21/5/2017 cụ T có đơn ngăn chặn nên không thực hiện được thủ tục sang tên theo quy định.

[5] Tháng 5/2017 vợ chồng cụ T, cụ D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê D4, bà Nguyễn Thị Hương L2 toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 512 và thửa 513, tờ bản đồ số 9 (P5 – 09) tọa lạc số 90, đường V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ). Đến ngày 10/8/2017 vợ chồng cụ T, cụ D chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T1 toàn bộ diện tích đất 1.761,99m² thuộc thửa 510 (góc 509,

510, 1p638) tờ bản đồ số 9 (P5 – 09) toạ lạc I V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ).

Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng cụ T, cụ D có đơn ngăn chặn gửi cơ quan có thẩm quyền không thực hiện việc sang tên cho vợ chồng ông L, bà T1 phần diện tích đất chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2017 mang tên cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D. Sau đó, bị đơn đã làm việc với vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng hai cụ đã làm đơn gửi cho cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ đơn ngăn chặn sang tên cho vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 với nội dung: *“Ngày 21/5/2017 tôi có làm đơn xin ngăn chặn giấy đứng tên cho anh Quách Đại L và Nguyễn Thị T1. Nay tôi xin hủy quyết định kể trên và bằng lòng cho anh L, chị T1 được sang tên sở hữu và làm giấy chứng nhận sang tên”* (BL 179). Văn bản được cụ T viết vào hồi 14 giờ ngày 10/8/2017. Đến ngày 14/8/2017 diện tích đất trên đã được đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông L, bà T1, đồng thời vợ chồng ông L, bà T1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng từ năm 2017. Ngày 25/12/2019 thì vợ chồng ông L, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết M. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C6 và diện tích đất trên đã được vợ chồng ông L, bà T1 giao cho bà M quản lý, sử dụng.

[5.1] Tại giai đoạn phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của cụ T cho rằng cụ không ký vào đơn xin ngăn chặn ngày 21/5/2017 nói trên và yêu cầu giám định chữ ký của cụ. Tại Kết luận giám định số 41/KL-KTHS ngày 12/02/2026 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận *“Chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Văn T trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết, chữ ký đứng tên Trần Văn T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 và chữ viết có nội dung “Ngày 20-4-2017” đến “Cây phượng hồng” trên tài liệu ký hiệu M8 là do cùng một người viết, ký ra”*. Như vậy, trên thực tế cụ T là người viết đơn và ký đơn hủy bỏ đơn ngăn chặn, điều này thể ý chí của cụ T là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 11/4/2017 nói trên.

[5.2] Ngoài ra, cụ T yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại một số tài liệu liên quan đến hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Kết luận giám định số 1583/KL-KTHS ngày 10/6/2026 của Phòng K Công an tỉnh L đã kết luận: *“Chữ viết phần nội dung tại mục I trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết phần nội dung trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A2, A3, A4 so với chữ viết “chúng tôi đã đọc và đồng ý” dưới mục “Bên A” trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M4 và chữ viết tại dòng 6, 7, 8, 9 tính từ trên xuống trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M5 không phải do cùng một người viết ra. Chữ viết phần nội dung*

tại mục I trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết phần nội dung trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6 không phải do cùng một người viết ra. Chữ viết “Ngày 13/4/2017 tôi đã nhận GCN quyền sử dụng đất bản chính số CD464785” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A5 so với chữ viết trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M7, M8 là do cùng một người viết ra. Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Văn T trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký, chữ viết trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M6 không phải do cùng một người ký và viết ra. Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Văn T trên các tài liệu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5 so với chữ ký, chữ viết ghi họ tên Trần Văn T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 do cùng một người ký và viết ra”. Tuy nhiên, nội dung giám định này không liên quan đến việc đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1; không làm ảnh hưởng tính có hiệu lực của giao dịch vừa nêu.

[6] Xét quá trình giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng và đăng ký biến động quyền sử dụng đất của các bên là tự nguyện và hợp pháp. Bởi lẽ, như đã phân tích, nguồn gốc của toàn bộ diện tích đất 3.550m² thuộc các thửa số 509, 512, 513 và khoảng 497,99m² thuộc thửa 510 và một phần thửa 638 do vợ chồng cụ T và cụ D khai phá. Do đó vợ chồng cụ T, cụ D được quyền định đoạt các tài sản nói trên. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2016 thì cụ T và cụ D đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T1 toàn bộ thửa 509, lúc này thửa 509 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với thửa 512 và thửa 513. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông L, bà T1 đã giao số tiền đặt cọc tương đương với giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đ và trong hợp đồng đặt cọc cũng quy định bên nhận đặt cọc có trách nhiệm thực hiện các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc cụ T thực hiện tách thửa 509 và các thửa 512, 513 cũng nhằm mục đích để chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2016 các bên chỉ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa 509 nhưng trong hợp đồng còn có thỏa thuận *“Điều khoản mua bán, sang nhượng do hai bên thỏa thuận tại hợp đồng mua bán, chuyển nhượng chính thức tại cơ quan công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*.

Việc cụ T đăng ký biến động tăng đối với diện tích đất 497,99m² thuộc thửa 510 và một phần thửa 638, đồng thời hợp thửa với thửa đất số 509 được thể hiện bằng đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T đề ngày 04/8/2016. Trên cơ sở đơn yêu cầu của cụ T thì Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai, lấy ý kiến tại khu dân cư, xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất và các thủ tục khác theo quy định. Đến ngày 23/8/2016 đã kết thúc công khai Ủy ban nhân dân không nhận được đơn thư tranh chấp với các nội dung đăng ký của cụ T.

Do đó, vợ chồng cụ T, cụ D cho rằng vợ chồng ông L, bà T1 là người đi làm thủ tục tách thửa đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, cụ T cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tinh thần của cụ T không minh mẫn, tuy nhiên cụ T không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông L, bà T1 được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận số 1180, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/8/2017 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, giá trị chuyển nhượng là 900.000.000đ. Tại điều 6, mục 1.4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện vợ chồng cụ T, D cam kết “Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc”. Đồng thời, tại thời điểm đặt cọc ngày 17/6/2016 hai bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa 509, diện tích 1.264m² với giá 500.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464758 thì tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên chuyển nhượng diện tích đất được điều chỉnh tăng lên gồm các thửa 509, 510, 1p638 thì diện tích đất là 1.761,99m² nên giá trị chuyển nhượng được tăng lên với số tiền là 900.000.000đ. Vợ chồng cụ T, cụ D cho rằng chỉ chuyển nhượng ở vị trí số 02 và số 03 của hoạ đồ đo vẽ ngày 26/9/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) thực hiện là không có căn cứ.

[7] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P thì thấy rằng: Vợ chồng ông T3, bà P trình bày diện tích đất tranh chấp tại vị trí số 04 và số 05 theo hoạ đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 thực hiện ngày 26/9/2023 đã được vợ chồng cụ T, cụ D (cha, mẹ ruột) cho vợ chồng bà từ ngày 15/8/2002 để làm ăn sinh sống. Ngày 17/6/2016 vợ chồng cụ T, cụ D lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông L, bà T1 đổi diện tích đất tại thửa 509, tờ bản đồ số 09, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ) đã bao gồm cả phần đất vợ chồng cụ T, cụ D cho vợ chồng bà. Sau khi tách thửa và hợp thửa, cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 464758 ngày 10/8/2017 thì vợ chồng cụ T, cụ D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông L, bà T1 với nội dung đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510 (gốc 509, 510, 1p638), tờ bản đồ số 9, toạ lạc 90 V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số CD 464758 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 11/4/2017. Việc này vợ chồng ông, bà không được biết.

Xét thấy, vợ chồng ông T3, bà P cung cấp các giấy tờ đăng ký mua điện, nước sinh hoạt từ năm 2002, tuy nhiên không xuất trình được chứng cứ thể hiện vợ chồng cụ T, cụ D tặng cho quyền sử dụng đất. Theo nội dung bản sao “Đơn xin

xác nhận đất ở và nhà ở” ngày 14/8/2002 của vợ chồng ông T3, bà P không xác định hiện trạng, vị trí cụ thể, ngoài nội dung xác nhận này vợ chồng ông T3, bà P không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh việc tặng cho là hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, thời điểm cụ T thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký biến động quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T3, bà P không sử dụng diện tích đất trên thực tế. Tại biên bản làm việc tại Toà ngày 06/3/2020 (BL 206 -208) bà P trình bày “...*Bản thân bà P có viết hai giấy nhận tiền của ông L, bà T1 là tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cụ T, cụ D, tổng số tiền trên hai giấy khoảng 280.000.000 đồng nhưng không liên quan đến thửa đất đã cho ông B1 mượn, còn cụ thể số tiền trên từng giấy thì bà không nhớ rõ...*”.

Như vậy, bà P biết việc vợ chồng cụ T, cụ D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà T1, đồng thời bà P là người trực tiếp nhận tiền từ vợ chồng ông L, bà T1 nên không thể cho rằng không biết việc hai cụ chuyển nhượng diện tích đất nói trên. Do đó việc trình bày của vợ chồng ông T3, bà P là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D và vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ viết; chữ ký tại giai đoạn phúc thẩm là 14.011.000đ (vợ chồng cụ T, cụ D đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên vợ chồng cụ T, cụ D phải chịu toàn bộ chi phí nói trên. Đồng thời vợ chồng cụ T, cụ D và vợ chồng ông T3, bà P phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng như cấp sơ thẩm đã tuyên.

[10] Về án phí:

Lẽ ra, vợ chồng cụ T, cụ D phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, vợ chồng cụ T, cụ D là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi và có đơn miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định nên căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 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; để miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho vợ chồng cụ T, cụ D.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, các khoản 2, 6 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.

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D và vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D và vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất số 510 (góc 509, 510, 1p638), thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại số I, đường V, Phường E, thành phố Đ (nay là Phường C - Đ), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CD 464785 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ (cũ) cấp ngày 11/4/2017 mang tên cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D, đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 ngày 14/8/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P về việc yêu cầu ông Quách Quốc B1, vợ chồng ông Quách Đại L, bà Nguyễn Thị T1 trả lại phần diện tích tại vị trí số 04 và số 05 theo họa đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) ngày 26/9/2023.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D phải chịu 14.011.000đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại giai đoạn phúc thẩm và số tiền 11.522.300đ chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm (vợ chồng cụ T, cụ D đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong).

Buộc vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P phải chịu 44.109.580đ chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm (vợ chồng ông T3, bà P đã nộp và đã được Tòa án quyết toán xong).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho vợ chồng cụ Trần Văn T, cụ Vũ Thị D. Buộc vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P

phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000296 ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng). Vợ chồng ông T3, bà P được nhận lại số tiền 4.700.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

- Án phí phúc thẩm: vợ chồng ông Phạm Nhật Thiên T3, bà Trần Thị Kim P phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000201 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng). Vợ chồng ông T3, bà P1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, Ktra, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch