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

Bản án số: 182/2026/DS-PT
Ngày: 27-3-2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Phạm Phong Lan và bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2025/TLPT-DS, ngày 19/12/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản", do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2026/QQĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1973 (có mặt)

Ông Trần Văn T, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1973 (*theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023*);

Địa chỉ: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1993 Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (*Theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024*).

- *Bị đơn*: Bà Trịnh Thị Tuyết T1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: A Tòa nhà SunShine City S, số B đường P, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (*Theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2025*).

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

1. Ông Trần Phước T2, sinh năm: 1979 (vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị L, sinh năm: 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 và bà L: Bà Trương Bích T3, sinh năm 1994 (*Theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2025*) có mặt.

Địa chỉ: D T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trịnh Thị Tuyết T1.

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: Năm 1997, ông Nguyễn L1 đã ký hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) cho vợ chồng ông T, bà Q phần diện tích đất 366,7m^2 (ngang 7m x sâu 50m) tại khu phố H, T, H, Bình Thuận (nay là Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng) thuộc một phần thửa đất số 291, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 475406 do UBND huyện H cấp ngày 03/6/1997 mang tên ông Nguyễn L1 với giá 07 chỉ vàng. Tại thời điểm này do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể tách thửa được. Sau khi nhận đất, năm 2008 vợ chồng ông T, bà Q xây nhà trên đất và sinh sống từ đó cho đến nay. Năm 2011, bà Nguyễn Thị D (tức Nguyễn Thị Phương D) nhận thừa kế tài sản của ông L1 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số B 475406, năm 2017, bà D chết và để lại thừa kế cho bà Trịnh Thị Tuyết T1. Hiện diện tích đất này đã được tách thửa và thuộc thửa đất số 839, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021. Hiện nay bà T1 đã thực hiện chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L thửa đất này để vay với số tiền 500.000.000đồng. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết; Công nhận hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) vào năm 1997 giữa vợ chồng ông T, bà Q với ông Nguyễn L1, đối với phần đất có diện tích 366,7m^2 theo mảnh trích đo của Chi Nhánh Văn phòng Đ ngày 31/5/2024 là có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 1997 thì bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn L1 là vợ chồng hợp pháp, tài sản quyền sử dụng đất có trong thời kỳ hôn nhân là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của ông L1 và bà Q. Do vậy, việc sang nhượng đất giữa ông L1 với vợ chồng ông T và bà Kim Q trong thời điểm bà Nguyễn Thị Q còn sống và không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Q là đồng sở hữu diện tích đất là không tuân theo các quy định tại khoản 1 Điều 695 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tại thời điểm ký kết giao dịch chuyển nhượng đất thì bà D không phải là người chủ sử dụng đất được Nhà nước công nhận nên bà D không có quyền tham gia giao dịch chuyển nhượng đất. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất là giao dịch trái pháp luật nên bị vô hiệu.

- Trong nội dung của 02 giấy tay "Giấy san nhượng đất" ghi ngày 30/5/1997 (AL) và " Giấy bán đất" lập ngày 01/8/1997, không thể hiện diện tích đất mà ông Nguyễn L1 sang nhượng cho vợ chồng bà Q và ông T mà chỉ ghi nhận bán 7 thước đất, khi nào giao nhận đủ tiền sẽ đo đất và làm giấy tờ chính thức.

- Trong quá trình sử dụng đất thì ông T bà Q không phải là người sử dụng đất trực tiếp mà ông Trần X là người sử dụng đất, ở trong căn nhà tình thương được xây dựng từ năm 2008. Năm 2018, khi bà T1 làm thủ tục khai nhận thừa kế đã đến gặp trực tiếp ông Trần X và ông X có lăn tay ký xác nhận có mượn đất của mẹ bà T1 ở cho đến cuối đời. Do đó, hai văn bản xác nhận chuyển nhượng đất vào năm 1997 do nguyên đơn cung cấp là không có căn cứ. Hơn nữa, 3 chữ ký của ông Nguyễn L1 trong 2 văn bản này cũng có sự khác nhau. Vì vậy bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn L1 và bà D có trong giấy sang nhượng đất và giấy bán đất do nguyên đơn cung cấp.

- Ngày 08/4/2011, bà Nguyễn Thị Q và bà Nguyễn Thị D kê khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn L1 chết năm 1999 để lại. Năm 2012, bà Nguyễn Thị Q chết nên bà D đã làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế. Đến năm 2017, bà D chết nên bà T1 làm thủ tục kê khai nhận di sản thừa kế. Sau đó, bà T1 lại tiếp tục làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định pháp luật. Như vậy, tính từ khi ông L1 chết thì gia đình bà T1 đã hai lần cập nhật biến động sang tên với thủ tục niêm yết công khai; Đồng thời, bà T1 đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021 để thế chấp vay tiền, tham gia giao dịch trong thời gian dài mà không bị phản đối.

- Tại Giấy tay "Giấy san nhượng đất" ghi ngày 30/5/1997 (AL) và " Giấy bán đất" lập ngày 01/8/1997 đều thiếu nhiều thông tin, không xác định tứ cận, không đảm bảo hình thức theo quy định pháp luật. Tại thời điểm ký các giấy tờ mua bán đất nêu trên vào năm 1997 thì ông L1 bị bệnh gan nặng nên không đảm bảo về điều kiện chủ thể tham gia giao dịch, giao dịch không tự nguyện. Sau khi mua bán đất năm 1997 thì không làm thủ tục đăng ký kê khai theo quy định của luật dân sự và luật đất đai.

- Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T2 và bà L.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Trịnh Thị Tuyết T1 có vay của ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L số tiền là 500.000.000đồng. Để đảm bảo khoản vay thì bà T1 có thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng cho vợ chông ông T2, bà L thửa đất số 839, tờ bản đồ 55, có diện tích 366,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021 với giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vay thì bà T1 đã đóng được 02 tháng tiền lãi với số tiền là 20.000.000đồng, sau đó thì bà T1 không đống tiền lãi và cũng không thanh toán tiền vay. Vì vậy yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ 55, có diện tích 366,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021; đã được Văn phòng C1, quyển 11/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2024 giữa vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L với bà Trịnh Thị Tuyết T1 là vô hiệu do giả tạo.

+ Công nhận hợp đồng vay với số tiền 500.000.000đồng, giữa vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L với bà Trịnh Thị Tuyết T1 vào ngày 13/11/2024. Buộc bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải hoàn trả cho ông T2, bà L số tiền 500.000.000đồng cho ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 119, Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

- Điểm b.3 khoản 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim Q và ông ông Trần Văn T.

- Công nhận giao dịch sang nhượng đất (giấy tay) vào năm 1997 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Trần Văn T với ông Nguyễn L1; đối với phần đất

có diện tích 366,7m^2 là có hiệu lực pháp luật. *(kèm theo mảnh trích đo của Chi Nhánh Văn phòng Đ ngày 31/5/2024).*

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021.

Bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Trần Văn T được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất đối với phần có diện tích 366,7m^2 theo mảnh trích đo của Chi Nhánh Văn phòng Đ ngày 31/5/2024.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết T1 với Ngân hàng TMCP C2.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ 55, có diện tích 366,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021, đã được Văn phòng C1, quyển 11/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2024 giữa vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L với bà Trịnh Thị Tuyết T1 là vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng vay, giữa vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L với bà Trịnh Thị Tuyết T1 vào ngày 13/11/2024 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải trả lại cho ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L số tiền 500.000.000đồng.

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 10/10/2025, bị đơn bà Trịnh Thị Tuyết T1 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại với các lý do: Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là vượt thẩm quyền, vượt yêu cầu khởi kiện; việc cấp sơ thẩm nhập vụ án là không đúng quy định; không áp dụng thời hiệu để đình chỉ vụ án và không ngừng phiên toà để tiến hành giám định lại.

- 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 pháp luật.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, đủ cơ sở để xác định năm 1997, ông T, bà Q đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn L1, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T, bà Q đã xây nhà trên đất vào năm 2008 và sử dụng ổn đinh từ đó đến nay. Quá trình giải quyết vụ án thì bà T1 cũng đã thừa nhận và đồng ý hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông T, bà Q trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 08/12/2023, tuy nhiên bà T1 không thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vượt thẩm quyền khi đương sự không yêu cầu và thẩm quyền của Tòa án cấp huyện (Khu vực) không được hủy quyết định cá biệt là không có căn cứ vì khi giải quyết vụ án thì Tòa án có thể hủy quyết định cá biệt trái pháp luật mà không cần có sự yêu cầu của đương sự; đối với việc nhập vụ án của cấp sơ thẩm là đúng quy định vì việc giải quyết vụ án có liên quan trực tiếp với nhau; đối với việc yêu cầu giám định lại của phía bị đơn thấy rằng cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định đối với các tài liệu bị đơn yêu cầu giám định và không có căn cứ xác định việc giám định là không đúng nên không có cơ sở giám định lại; đối với việc phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu để đình chỉ là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị Tuyết T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, 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 thời hạn hạn cáo: Bị đơn bà Trịnh Thị Tuyết T1 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, đơn yêu cầu độc lập 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 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" 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] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp: Ông Nguyễn L1 đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 475406 ngày 03/6/1997, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 07, diện tích 2000m^2. Năm 1997, ông

L1 đã chuyển nhượng (bằng giấy viết tay) cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Q diện tích 366,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 291, tờ bản đồ số 07. Sau khi chuyển nhượng thì ông T, bà Q đã nhận đất, đến năm 2008 thì đã xây nhà kiên cố và sinh sống cho đến nay.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 30/5/1997, ông Nguyễn L1 và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức "*giấy san nhượng đất*" theo đó, ông L1 chuyển nhượng cho ông T, bà Q 7 thước đất với giá là 7 chỉ vàng và ông T, bà Q đã thanh toán 5 chỉ, còn 2 chỉ sẽ thanh toán vào ngày 30/7/1997; ngày 01/8/1997, ông L1 tiếp tục viết "*giấy bán đất*" xác định 07m chiều ngang và đã nhận đủ số vàng là 7 chỉ. Tại thời điểm viết giấy bán đất thì ông Nguyễn L1 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên chuyển nhượng nên ông L1 có quyền thực hiện việc chuyển nhượng; khi thực hiện việc chuyển nhượng thì ông Nguyễn L1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và giao dịch hoàn toàn tự nguyên. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy viết tay và không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng việc các bên chỉ lập hợp đồng bằng hình thức "*giấy san nhượng đất*" và "*giấy bán đất*", là vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ 100% giá trị quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất (*xây nhà ở kiên cố và sinh sống trên đất từ năm 2008*).

Như vậy, măc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/1997 và ngày 01/8/1997 giữa ông Nguyễn L1 và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Q có vi phạm về hình thức nhưng những người ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết và thực hiện hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đã thanh toán xong và đã giao đất.

Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Toà án công nhận hợp đồng.

[2.3]. Đối với việc bị đơn cho rằng, người sử dụng đất trực tiếp là ông Trần X đã xác định diện tích đất nêu trên là do ông Trần X mượn đất của mẹ bà T1 để ở, thấy rằng: Theo lời trình bày của nguyên đơn thì sau khi nhận chuyển thì nguyên đơn là người trực tiếp sử dụng đất và đến năm 2008 thì đã xây dựng nhà ở trên đất.

Tại bản tự khai ngày 06/9/2024, ông Trần X cũng trình bày nguồn gốc đất là do ông T, bà Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn L1 và đến năm 2008 thì xây dựng nhà ở, ông chỉ về ở chung để con cái tiện chăm sóc, phụng dưỡng khi ốm đau,

trước đó thì ông cũng có nhà riêng nên không có việc ông mượn đất để ở và cũng không có việc cơ quan nhà nước nào xây nhà tình thương cho ông.

Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn C thì vào năm 2008, ông có nhận thầu xây dựng nhà cho bà Nguyễn Thị Kim Q tại khu phố H, thị trấn T, huyện H; ông đã thực hiện xong việc xây dựng và bà Q đã thanh toán xong các chi phí cho ông.

Theo lời trình bày của ông Lê Mạnh T4 thì vào năm 2008, ông có bán vật liệu xây dựng cho bà Nguyễn Thị Kim Q để làm nhà tại khu phố H, thị trấn T, huyện H.

Tại văn bản thỏa thuận ghi ngày 08/12/2023, bà T1 cam kết hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 366,7m^2 tại thửa đất số 839, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021 cho bà Q, ông T trong thời hạn 02 năm. Bà Q, ông T đồng ý hỗ trợ cho bà T1 số tiền 50.000.000đồng. Tuy bà Q, ông T chưa ký vào văn bản thỏa thuận ghi ngày 08/12/2023 nhưng bà T1 đã ký, thừa nhận nội dung văn bản thỏa thuận ghi ngày 08/12/2023 nêu trên. Điều này đã thể hiện ý chí tự nguyện trả lại đất của bà T1.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng căn nhà hiện nay đang ở trên đất tranh chấp là căn nhà tình thương nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở.

Từ những chứng cứ nêu trên có thể khẳng định ông T, bà Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn L1 và trực tiếp sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

[2.4]. Như đã nhận định ở trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn L1 và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Q được công nhận nên quá trình cập nhật biến động sang tên từ ông L1 cho bà D và từ bà D sang tên cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 và việc tách thửa đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số B 475406 mà trong đó có cả phần đất mà ông L1 đã chuyển nhượng là không đảm bảo. Hơn nữa, tại thời điểm biến động sang tên và tách thửa nêu trên thì vợ chồng ông T, bà Q đã xây nhà kiên cố trên đất, đang quản lý sử dụng ổn định phần đất có diện tích 366,7m^2 tại thửa đất số 839, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 nên việc cấp đất cho bà T1 là không đúng quy định. Vì vậy cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021.

[2.5]. Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm đã giải quyết khi không có yêu cầu của đương sự và vượt thẩm quyền khi tuyên hủy quyết định cá biệt thấy rằng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì "*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan,*

tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết".

Theo hướng dẫn tại Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 và Nghị quyết 05/2025/NQ-HĐTP ngày 30/9/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực có thẩm quyền giải quyết các vụ án hành chính quy định tại Điều 31 Luật Tố tụng hành chính đã được sử đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021 là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.6]. Đối với việc nhập vụ án của cấp sơ thẩm: Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù khác về mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng, tuy nhiên khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có liên quan trực tiếp đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp ngày 31/3/2021. Vì vậy cấp sơ thẩm đã nhập vụ án để giải quyết là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[2.7]. Việc cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu để đình chỉ vụ án là phù hợp và có căn cứ bởi lẽ quá trình giải quyết vụ án cho đến khi có bản án sơ thẩm thì không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu để xem xét, hơn nữa việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực chất là xác định ai là người được quyền sử dụng đất vì hiện tại thì phía nguyên đơn là người đang trực tiếp sử dụng nhưng bị đơn là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên cạnh đó, quá trình giải quyết thì ngày 08/12/2023, bị đơn cũng đã cam kết hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho nguyên đơn trong thời hạn 02 năm. Vì vậy việc cam kết này được xem là bắt đầu lại thời hiệu nếu có áp dụng thời hiệu để giải quyết trong vụ án này. Do đó yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ.

[2.8]. Đối với việc không tạm ngưng phiên tòa để giám định lại thì tại bản án sơ thẩm đã phân tích và nhận định là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu của phía bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Từ những căn cứ và phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn L1 với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Q đối với diện tích đất 366,7m^2 là có cơ sở. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác nên không có căn cứ để xem xét chấp nhận kháng cáo. Do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[4]. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định. Quá trình giải quyết thì nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 6.500.000đồng nên cần buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền này. Đối với chi phí giám định thì bị đơn đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Tuyết T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 388 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 119, Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Trần Văn T.

- Công nhận giao dịch sang nhượng đất (giấy tay) vào năm 1997 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Trần Văn T với ông Nguyễn L1 đối với phần đất có diện tích 366,7m^2 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Trần Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 366,7m^2 (được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-1) theo mảnh trích đo của Chi Nhánh Văn phòng Đ ngày 31/5/2024 *(kèm theo bản án).*

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021.

- Bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Trần Văn T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Tuyết T1 với Ngân hàng TMCP C2.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 839, tờ bản đồ 55, có diện tích 366,7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 596712 do Sở tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Trịnh Thị Tuyết T1 ngày 31/3/2021, đã được Văn phòng C1, quyển 11/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2024 giữa vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L với bà Trịnh Thị Tuyết T1 là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng vay, giữa vợ chồng ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L với bà Trịnh Thị Tuyết T1 vào ngày 13/11/2024 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải trả lại cho ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L số tiền 500.000.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải hoàn trả lại số tiền 6.500.000đồng (*Sáu triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản cho bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Trần Văn T.

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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 24.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Trần Văn T số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0010533 ngày 06/12/2023 và 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0010868 ngày 25/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Phước T2 và bà Bùi Thị L số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 00012315 ngày 16/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trịnh Thị Tuyết T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005330 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; bà Trịnh Thị Tuyết T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

6. 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 27/3/2026)./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Lâm Đồng;*
- *Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;*
- *TAND Khu vực 15;*
- *Phòng THADS khu vực 15;*
- *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