

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 237/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất;
Đòi lại Giấy chứng nhận 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 Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Xô

Ông Nguyễn Lê Phương

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

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

Trong các ngày 17, 24 và 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố PT1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) bị kháng cáo và kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 120/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố T7, phường M1, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn T7, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Ngọc D1, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố T5, phường M1, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2021).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu phố 8, phường P1, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Khu phố 10, phường P1, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Song Yên V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố 3, phường P1, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Khu phố 3, phường

P1, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận) (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/01/2026).

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

1. Ông Nguyễn Song Huy V1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Khu phố 4, phường P1, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Khu phố 4, phường P1, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận).

2. Bà Nguyễn Song Yến V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố 3, phường P1, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Khu phố 3, phường P1, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận).

3. Văn phòng Công chứng T3 (nay là Văn phòng Công chứng Đ3); Địa chỉ: Số 233 Trần Hưng Đạo, thôn N1, xã H9, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Số 106 thôn P8, xã H8, huyện H9, tỉnh Bình Thuận).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim L1 - Trưởng Văn phòng.

4. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố T7, phường M1, tỉnh Lâm Đồng (Địa chỉ cũ: Thôn T7, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Ngọc D1, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố T5, phường M1, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2024).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Chí D.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng).

Tại phiên tòa, có mặt ông Kim Ngọc D1, ông Nguyễn Phước T, ông Nguyễn Song Huy V1 và bà Nguyễn Song Yến V; ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2021, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện đề ngày 05/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Chí D và người đại diện theo ủy quyền ông Kim Ngọc D1 trình bày:

Vào ngày 14/10/2015, ông Nguyễn Chí D có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phước T 01ha (10.000m²) đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận (sau đây gọi tắt là thửa 45), với giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng; Thửa đất này ông Nguyễn Chí D đã được UBND thành phố PT1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 ngày 18/6/2007, ông T có giao cho ông D số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và hẹn 01 tháng sau sẽ thanh toán số tiền còn lại là 280.000.000 đồng, nên ông D đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 cho ông T giữ. Tuy nhiên, đúng một tháng sau, ông D có tìm gặp ông T thì ông T thông báo không mua đất nữa và bảo ông D cứ giữ khoản tiền cọc, khi nào bán được đất thì trả cho ông T.

Đến khoảng tháng 12/2015, ông D có nhờ ông T làm dịch vụ giúp ông D thủ tục tách thửa đất nêu trên thành 03 thửa đất và xóa chữ PAM trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời ông D có vay của ông T số tiền 170.000.000 đồng. Đến ngày 01/01/2016, ông T hẹn vợ chồng ông D ra quán cà phê Trống Đồng trên đường Thủ Khoa Huân và ông T bảo vợ chồng ông D ký tên vào một số giấy tờ để tách thửa đất, ông D cũng không rõ về nội dung các giấy tờ tài liệu này, vì không biết chữ, nhưng nghe ông T bảo là ký để tách thửa đất nên ông D đã ký vào các giấy tờ ông T đưa mà không rõ ông D đã ký các tài liệu giấy tờ gì.

Từ năm 2016 đến năm 2019, ông D đã nhiều lần tìm gặp ông T để hỏi kết quả thủ tục tách thửa ông T đã làm giúp đến đâu rồi, nhưng ông T liên tục lẩn tránh, nên ông D đã tố cáo ông T ra Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố PT1, thì mới biết là ông D và vợ đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9 (sau đây gọi tắt là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 45 nêu trên cho ông T, bà Nguyễn Song Yên V, ông Nguyễn Song Huy V1.

Tuy nhiên, ông D xác định ông không ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các hợp đồng này là giả mạo, không được đăng ký thông tin chuyển nhượng trên mạng dữ liệu công chứng toàn quốc nên đương nhiên không có hiệu lực.

Do vậy, nay ông Nguyễn Chí D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

Tại đơn khởi kiện ông có yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận.

Nay ông Nguyễn Chí D rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã trình bày tại đơn khởi kiện.

Ông Nguyễn Chí D vẫn giữ nguyên yêu cầu về việc đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Phước T phải trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 do UBND thành phố PT1 cấp cho ông ngày 18/6/2007 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận.

Đối với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông Nguyễn Chí D xác định có nhận của ông Nguyễn Phước T theo Giấy giao tiền đề ngày 14/10/2015; Tuy nhiên, theo nội dung giấy này ông T đã cam kết một tháng sau sẽ trả hết số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông D là 280.000.000 đồng. Nhưng sau đó ông

không trả tiền và không mua đất nữa thì phải mất số tiền cọc, do vậy ông D không có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng này.

Tuy nhiên, do là người quen biết nhiều năm với ông T, nên ông sẽ trả lại cho ông T số tiền cọc 100.000.000 đồng và sẽ bù lại số tiền trượt giá gấp 03 lần số tiền cọc nêu trên nếu ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Đối với số tiền 170.000.000 đồng ông Nguyễn Phước T đã giao cho ông D, thì đây là tiền ông D vay của ông T (việc vay tiền chỉ thỏa thuận miệng không lập giấy tờ vay), nếu ông T yêu cầu ông D trả lại số tiền vay này thì ông D sẽ trả lại cho ông T.

Đối với yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503 của ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Song Yên V, Nguyễn Song Huy V1, ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U khai chưa bao giờ ký vào các hợp đồng này, các hợp đồng này là giả mạo, cùng một nội dung công chứng việc chuyển nhượng thửa đất số 45, nhưng trong hồ sơ vụ án có đến 03 bộ hợp đồng photo khác nhau, cụ thể:

- 01 bộ hợp đồng photo có dấu sao y bản chính ngày 28/4/2021 thì phần trang 3 của hợp đồng chữ ký bên A có ghi rõ họ tên Nguyễn Chí D và Nguyễn Thị U, đồng thời hợp đồng có đến hai số công chứng là 00502 và 00503; Bộ Hợp đồng này không rõ do ai photo cung cấp.

- 01 bộ hợp đồng photo thì phần trang 3 của các hợp đồng chỉ có chữ ký bên A không ghi rõ họ tên, hợp đồng của ông Huy V1 thì ông T ký tên tại phần trang 3 bên nhận chuyển nhượng.

- Bộ hợp đồng photo do bà Yên V cung cấp thì phần trang 3 của các hợp đồng chỉ có chữ ký bên A, không ghi rõ họ tên, hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Song Huy V1 chỉ một số công chứng là 00503 và do ông V1 ký ghi họ tên.

Một số lời khai bà Yên V và ông Huy V1 lúc thì khai ký hợp đồng tại nhà ông T, lúc thì khai ký tại Văn phòng Công chứng T3.

Nguyên đơn khẳng định không biết bà Yên V, ông Huy V1 là ai và chưa bao giờ ký chuyển nhượng đất cho bà Yên V và ông Huy V1, các tài liệu này hoàn toàn là giả mạo, không rõ do ai ký và ký tại đâu.

Do vậy, đề nghị Tòa án không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Theo đơn phản tố đề ngày 18/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Phước T trình bày:

Khoảng năm 2015, vợ chồng ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U có đến nhà ông nhờ ông mua giúp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, có diện tích 25.923,5m², tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận, với giá

380.000.000 đồng và bảo rằng chỉ cần lấy trước số tiền 100.000.000 đồng để xoay xở nợ nần, số tiền còn lại ông T có thể đưa sau.

Do thửa đất này của ông D là đất trồng rừng PAM (có thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thời điểm đó UBND tỉnh Bình Thuận đang chỉ đạo dừng chuyển nhượng, rà soát cấp Giấy chứng nhận đối với đất trồng rừng PAM, bản thân ông lúc đó mới ly hôn vợ, không có tiền nhưng do là chỗ quen biết muốn giúp đỡ, mặt khác ông D năn nỉ nhờ giúp đỡ, nên ông đã đồng ý mua.

Ông đã đi vay mượn và đưa trước cho ông D số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời viết Giấy giao tiền đề ngày 14/10/2015, thể hiện rõ số tiền chuyển nhượng đất và việc mua bán đất, hẹn 01 tháng sau sẽ giao hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 280.000.000 đồng. Giấy giao tiền này ông viết xong để ở nhà ông, nhưng ông D trong một lần vào nhà ông chơi đã lấy giấy giao tiền này mang về nhà cất giữ.

Khoảng một tháng sau đó, ông D tiếp tục chở vợ vào nhà ông để lấy số tiền chuyển nhượng đất còn lại, tuy nhiên lúc này ông khó khăn nên đã gọi hai cháu gọi ông bằng cậu là Nguyễn Song Yến V và Nguyễn Song Huy V1 góp tiền mua chung thửa đất, ba cậu cháu ông đã thỏa thuận: Yến Vũ sẽ mua 7.923,5m² với giá 150.000.000 đồng; Huy Vũ sẽ mua 8.000m² với giá 150.000.000 đồng, ông sẽ mua 10.000m² (vừa đủ diện tích 25.923,5m² của thửa đất 45); Đồng thời ông V1 và bà V đã thanh toán số tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng cho ông.

Ngày 10/12/2015, ông Nguyễn Chí D và vợ là bà Nguyễn Thị U đã cùng với ba cậu cháu ông đến Văn phòng Công chứng T3, xã H8, huyện H9, tỉnh Bình Thuận ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyển số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông tiếp tục giao thêm cho vợ chồng ông D số tiền 170.000.000 đồng, số tiền còn lại 110.000.000 đồng ông và ông D thỏa thuận: Khi nào bên mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao nốt số tiền 110.000.000 đồng còn lại.

Theo thỏa thuận tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để làm thủ tục chuyển sang tên do nhận chuyển nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông đã giao cho bà Yến V giữ từ sau khi ký kết chuyển nhượng đất vào ngày 10/12/2015 tại Văn phòng Công chứng T3.

Như vậy, số tiền mua bán đất là 380.000.000 đồng ông đã trả 270.000.000 đồng, còn 110.000.000 đồng ông giữ lại khi nào có Giấy chứng nhận thì sẽ trả, đến nay ông chưa có Giấy chứng nhận nên chưa trả cho vợ chồng ông D khoản tiền này.

Do vậy, nay ông D đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không công nhận việc đã chuyển nhượng đất cho ông theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý nên đã làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503 cùng quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về vấn đề ông D yêu cầu ông phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 do UBND thành phố PT1 cấp ngày 18/6/2007 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719) đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận: Ông không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông D, vì các lý do sau:

Ông D đã trình bày không đúng sự thật, không có căn cứ, về lý do ông D đưa cho ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông tách thửa đất và xóa chữ PAM trên giấy chứng nhận giúp ông D.

Ông D đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thông qua việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến nay ông vẫn chưa thực hiện xong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ ông D, đồng thời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do bà Yên V giữ nên ông không thể giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Song Huy VI trình bày:

Khoảng gần cuối năm 2015, cậu của ông là Nguyễn Phước T có gọi nhờ ông mua giúp một phần đất với diện tích đất 8.000m² thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận, với số tiền 150.000.000 đồng. Ông đã đồng ý mua nên đã cùng với vợ chồng ông Nguyễn Chí D, Nguyễn Thị U ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00503, quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, số tiền mua đất ông đã giao cho ông T là 150.000.000 đồng, số tiền 110.000.000 đồng chưa trả cho vợ chồng ông D là phần của ông T nợ ông D chứ ông không nợ ông D.

Ông không đồng ý với ý kiến của ông D cho rằng bị lừa ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bởi lẽ Giấy giao tiền ngày 14/10/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ông T đã giao cho ông D số tiền mua bán đất là 100.000.000 đồng vào ngày 14/10/2015, tài liệu giao tiền này do ông D giữ và photo nộp kèm theo đơn khởi kiện, cho rằng ông D không biết chữ, nhưng ông D đã giữ tờ giấy này từ năm 2015 và cho đến nay photo gửi kèm theo hồ sơ khởi kiện, mà lại cho rằng không bán đất thì hết sức vô lý. Ông D đã

giữ tờ giấy này bao năm qua thì chắc chắn rằng ông đã biết rất rõ việc ông D đã bán đất cho cậu cháu ông.

Do vậy ông giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00503, quyền số 01/2015 ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, đối với diện tích đất 8.000m² thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Đối với phần tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán cho ông D là 110.000.000 đồng thì thuộc trách nhiệm của ông T, do vậy ông đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Song Yến V trình bày:

Khoảng gần cuối năm 2015, cậu của bà là ông Nguyễn Phước T có gọi nhờ bà mua giúp một phần đất với diện tích đất 7.923,5m² thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận, với số tiền 150.000.000 đồng. Bà đã đồng ý mua nên đã cùng với vợ chồng ông Nguyễn Chí D, Nguyễn Thị U ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00502, quyền số 01/2015 ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, số tiền mua đất là 150.000.000 đồng bà đã giao đủ cho ông T để thanh toán cho bên bán, số tiền 110.000.000 đồng chưa trả cho vợ chồng ông D là phần của ông T nợ ông D chứ bà không nợ ông D.

Do vậy, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00502, quyền số 01/2015 ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, tỉnh Bình Thuận, đối với diện tích đất 7.923,5m² thuộc một phần thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Bà Yến V xác định đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 nhưng bà không đồng ý giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí D, vì ông D đã chuyển nhượng đất, bà đã giao đủ tiền thì ông D mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bên mua làm thủ tục đăng ký thay đổi chủ sở hữu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2022, ông Phí Văn Thành - Công chứng viên Văn phòng Công chứng T3 trình bày ý kiến:

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận, được các bên tham gia chuyển nhượng ký kết một cách tự nguyện tại Văn phòng Công chứng T3 và trước mặt công chứng viên, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đồng thời ông Nguyễn Chí D là người viết phiếu yêu cầu công chứng, không có việc ký kết hợp đồng công chứng tại quán cà phê Trống

Đồng như ông D đã khai trong đơn kiện. Do vậy, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của các hợp đồng này.

Văn phòng công chứng Q, Văn phòng công chứng B và Văn phòng Công chứng Đ3 (Đơn vị tiếp nhận Văn phòng Công chứng T3): Không có văn bản trình bày ý kiến trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố PT1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 và khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 200; Điều 201; Điều 202; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168; điểm a khoản 1 Điều 188; khoản 1 Điều 179; Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 119; điểm b khoản 1 Điều 688; khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D, về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Phước T phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 của UBND thành phố PT1 cấp ngày 18/6/2007 cho ông Nguyễn Chí D đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Phước T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Song Yến V, ông Nguyễn Song Huy V1: Công nhận nội dung việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận, theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, tỉnh Bình Thuận (nay là Văn phòng công chứng B).

2.1. Tuyên buộc ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyền số 01/2015 cùng ngày 10/12/2015 của Văn phòng Công chứng T3, thôn P8, xã H8, huyện H9, tỉnh Bình Thuận (nay là Văn phòng công chứng B - thôn P8, xã H8, huyện H9, tỉnh Bình Thuận) cho các ông bà Nguyễn Phước T và Nguyễn Song Yến V, Nguyễn Song Huy V1.

2.2. Ông, bà Nguyễn Phước T và Nguyễn Song Yến V, Nguyễn Song Huy V1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Tuyên buộc ông Nguyễn Phước T phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U số tiền trị giá tương ứng phần diện tích đất chuyển nhượng, nhưng bên mua chưa thanh toán theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là 2.701.512.000 đồng (*Hai tỷ, bảy trăm lẻ một triệu, năm trăm mười hai nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác, 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 29/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Chí D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) có Quyết định kháng nghị số 390/QĐ-VKS-KN đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bị đơn ông Nguyễn Phước T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Song Huy V1, bà Nguyễn Song Yến V đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng), giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 390/QĐ-VKS-KN ngày 29/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Lâm Đồng), chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố PT1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) theo

hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Phước T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Song Huy V1, bà Nguyễn Song Yến V.

Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cho các đương sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U nhưng có mặt ông Kim Ngọc D1 là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt Văn phòng Công chứng T3 (nay là Văn phòng Công chứng Đ3) nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo đề nghị của những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng), Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502 và 00503, cùng quyền số 01/2015, được chứng nhận cùng ngày 10/12/2015 tại Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, tỉnh Bình Thuận cũ (nay là Văn phòng Công chứng Đ3), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Để có cơ sở đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng nêu trên, theo yêu cầu của phía nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu mẫu chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị U và tiến hành trưng cầu giám định. Tuy nhiên, tại Công văn số 890/PC09-GĐ ngày 17/8/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Thuận (cũ) đã phúc đáp: *“Sau khi nghiên cứu các tài liệu gửi đến giám định, nhận thấy chữ ký trên các tài liệu mẫu so sánh không đảm bảo các yêu cầu để làm mẫu so sánh giám định, không có giá trị để kết luận giám định. Do đó, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh từ chối giám định theo quy định của pháp luật”*. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, theo yêu cầu của phía nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục tiến hành thu thập các tài liệu gốc được lưu trữ tại cơ quan Nhà nước có mẫu chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị U để tiến hành giám định. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 315/KL-KTHS ngày 26/6/2025 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận không đủ cơ sở để kết luận chữ ký trong các hợp đồng có phải của ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U hay không.

[2.1.2] Xem xét lời khai của các bên đương sự và Công chứng viên chứng nhận các hợp đồng, nhận thấy lời khai của các đương sự và của Công chứng viên có nhiều mâu thuẫn, lúc thì khai các hợp đồng được lập và chứng nhận tại nhà ông Nguyễn Phước T, lúc thì khai các hợp đồng được lập và chứng nhận tại Văn phòng Công chứng T3. Trong khi đó, vợ chồng ông D, bà U không thừa nhận đã ký vào các hợp đồng này.

[2.1.3] Ngoài ra, xem xét hồ sơ công chứng nhận thấy: Phiếu yêu cầu công chứng không ghi nội dung công chứng, chỉ có chữ ký của người yêu cầu công chứng nhưng không ghi tên nên không xác định được người yêu cầu công chứng là ai; Hồ sơ không có bản sao giấy tờ tùy thân của người yêu cầu công chứng; bên chuyển nhượng ghi tên ông Nguyễn Chí D, trong khi ông D là người không biết chữ nhưng không có người làm chứng khi công chứng; các hợp đồng công chứng chỉ có chữ ký, không có điểm chỉ và không ghi tên bên chuyển nhượng, ... Điều này là không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

[2.1.4] Mặt khác, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501 (diện tích 10.000m²), 00502 (diện tích 7.923,5m²) và 00503 (diện tích 8.000m²), cùng quyền số 01/2015, được chứng nhận cùng ngày 10/12/2015 tại Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, tỉnh Bình Thuận (nay là Văn phòng Công chứng Đ3), có tổng diện tích đất chuyển nhượng là 25.923,5m²; trong khi theo đo đạc hiện trạng thực tế thì thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, nay là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 76 215 473-2 chỉ có diện tích là 24.459,9m² (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai PT1 đo vẽ và ký duyệt ngày 06/4/2023), nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các hợp đồng này sẽ không thể thi hành án được.

[2.1.5] Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Chí D kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) kháng nghị yêu cầu không công nhận các hợp đồng này là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với “Giấy giao tiền” đề ngày 14/10/2015, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Tại hồ sơ vụ án có bản phô tô “Giấy giao tiền” đề ngày 14/10/2015 có nội dung ông Nguyễn Phước T giao cho ông Nguyễn Chí D 100.000.000 đồng về việc ông D chuyển quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, diện tích 25.923,50m², đất cây lâu năm (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 cấp ngày 18/6/2007). Số tiền còn lại 280.000.000 đồng ông T sẽ thanh toán hết cho ông D trong thời gian 01 tháng kể từ ngày 14/10/2015.

[2.2.2] “Giấy giao tiền” bản phô tô nêu trên, ông T khai nhận do ông T viết và giấy này do vợ chồng ông D, bà U giữ; nhưng phía nguyên đơn cho rằng không phải tài liệu do nguyên đơn cung cấp và đề nghị làm rõ do ai đã giao nộp cho Tòa án.

[2.2.3] Xét ý kiến của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 13/12/2022 (bút lục 228), ông Kim Ngọc D1 có ý kiến: *“[2] Về tài liệu, chứng cứ tôi đã cung cấp cho Tòa án là các tài liệu, chứng cứ Thẩm phán đã liệt kê đầy đủ tại phiên họp hôm nay. Tôi xác định bản chính Giấy giao tiền đề ngày 14/10/2015 tôi đang giữ”*.

Tại Biên bản hòa giải ngày 13/12/2022 (bút lục 225), ông Kim Ngọc D1 có ý kiến: *“[3] Ông Nguyễn Chí D xác định có nhận của ông Nguyễn Phước T số tiền cọc 100 triệu đồng, để chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tại Thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy giao tiền đề ngày 14/10/2015, tuy nhiên theo nội dung giấy này ông T đã cam kết, một tháng sau sẽ trả hết số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông D là 280 triệu đồng. Nhưng sau đó ông không trả tiền và không mua đất nữa thì phải mất số tiền cọc, do vậy ông D không có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 100 triệu này”*.

[2.2.4] Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định bản gốc “Giấy giao tiền” đề ngày 14/10/2015 nêu trên do phía nguyên đơn giữ và phía nguyên đơn là người cung cấp bản phô tô cho Tòa án lưu hồ sơ.

[2.3] Về số tiền các bên đã giao nhận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.3.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên và bị đơn thống nhất khai nhận: Vào ngày 14/10/2015, ông T giao cho ông D 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất và sau đó ông T có đưa cho ông D 170.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo ông D thì khoản tiền 170.000.000 đồng là tiền ông T cho ông D mượn, còn theo ông T thì đây là số tiền chuyển nhượng thửa đất.

[2.3.2] Tuy nhiên, ông D không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh khoản tiền 170.000.000 đồng nhận của ông T là khoản tiền do Thuận cho mượn.

[2.3.3] Vì vậy, đủ cơ sở để khẳng định tổng số tiền ông T giao cho ông D để nhận chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, diện tích 25.923,50m², đất cây lâu năm (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 cấp ngày 18/6/2007) là 270.000.000 đồng.

[2.4] Xét tính hợp pháp của việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, diện tích 25.923,50m² giữa hai bên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.4.1] Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

[2.4.2] Như vậy, để áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 được trích dẫn trên thì điều kiện trước tiên các bên tham gia giao dịch phải lập thành văn bản.

[2.4.3] Tuy nhiên, xem xét “Giấy giao tiền” đề ngày 14/10/2015 chỉ thể hiện nội dung là ông T giao tiền chuyển nhượng thửa đất cho ông D; Ngoài ra, giấy này không có chữ ký hoặc điểm chỉ xác nhận của vợ chồng ông D, bà U. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng người nhận chuyển nhượng là ông T đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng (đưa trước tiền chuyển nhượng thửa đất 270.000.000 đồng/380.000.000 đồng) để công nhận hợp đồng là không đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4.4] Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, diện tích 25.923,50m² giữa hai bên là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015), điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024).

[2.5] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.5.1] Bà Nguyễn Thị U cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào là do ông Nguyễn Chí D thỏa thuận với ông Nguyễn Phước T, bà U không biết. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [2.2] thì “Giấy giao tiền” đề ngày 14/10/2015 do phía nguyên đơn giữ từ năm 2015 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Chí D khai số tiền 270.000.000 đồng ông nhận của ông T, ông đã dùng vào việc chữa bệnh cho vợ ông và xoay sở cho gia đình (bút lục 38, 52). Do đó, lời khai của bà U là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5.2] Như vậy, từ cơ sở các nhận định trên, đủ để khẳng định vợ chồng ông D, bà U đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, diện tích 25.923,50m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 cấp ngày 18/6/2007), việc thỏa thuận chuyển nhượng nhưng hai bên không lập thành văn bản. Do đó, hai bên đều có lỗi như nhau dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[2.5.3] Vợ chồng ông D, bà U đã nhận của ông T 270.000.000 đồng nên buộc vợ chồng ông D, bà U trả lại cho ông T khoản tiền này. Ông T nhận của vợ chồng ông D, bà U Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 cấp ngày 18/6/2007 nhưng ông T đã giao bà Nguyễn Song Yến V giữ Giấy chứng nhận

này nên để việc giải quyết tranh chấp triệt để, cần buộc ông T và bà Yến V cùng có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông D, bà U.

[2.5.4] Về xác định thiệt hại:

Giá trị thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 380.000.000 đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên xác định giá trị thửa đất được định giá theo Chứng thư thẩm định giá là 8.805.564.000 đồng và không yêu cầu định giá lại, nên thiệt hại được xác định là giá trị chênh lệch của thửa đất là 8.805.564.000 đồng - 380.000.000 đồng = 8.425.564.000 đồng.

Vợ chồng ông D, bà U đã nhận của ông T tiền chuyển nhượng thửa đất 270.000.000 đồng/380.000.000 đồng, tương ứng 71%, nên thiệt hại được xác định là 8.425.564.000 đồng x 71%, thành tiền là 5.982.150.000 đồng (lấy số tròn). Như vậy, mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng với số tiền là 2.991.075.000 đồng. Do vợ chồng ông D, bà U chưa giao đất, nên buộc vợ chồng ông D, bà U phải trả cho ông T 2.991.075.000 đồng.

[2.5.5] Tổng số tiền vợ chồng ông D, bà U phải trả cho ông T là 270.000.000 đồng + 2.991.075.000 đồng = 3.261.075.000 đồng.

[3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng).

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn ông Nguyễn Phước T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông T theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, chi phí giám định và chi phí thẩm định giá tài sản được xác định lại theo quy định tại Điều 157, Điều 161 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PT1 (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng); Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố PT1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng).

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 161, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014; khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015); điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024); điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2, 5, 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí D: Buộc ông Nguyễn Phước T và bà Nguyễn Song Yến V trả lại cho ông Nguyễn Chí D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 do Ủy ban nhân dân thành phố PT1 cấp cho ông Nguyễn Chí D ngày 18/6/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Phước T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Song Yến V, ông Nguyễn Song Huy V1 về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00501, 00502, 00503, cùng quyền số 01/2015, được Văn phòng Công chứng T3, huyện H9, tỉnh Bình Thuận (nay là Văn phòng Công chứng Đ3) chứng nhận cùng ngày 10/12/2015, đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận cũ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 do Ủy ban nhân dân thành phố PT1 cấp cho ông Nguyễn Chí D ngày 18/6/2007).

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn T4, xã T6, thành phố PT1, tỉnh Bình Thuận cũ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 374719 do Ủy ban nhân dân thành phố PT1 cấp cho ông Nguyễn Chí D ngày 18/6/2007) giữa ông Nguyễn Phước T và vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị U vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị U trả cho ông Nguyễn Phước T 3.261.075.000 đồng (*Ba tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Phước T. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phước T 2.800.000 đồng (*Hai triệu, tám trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0013873 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PT1.

- Buộc ông Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U phải chịu 97.221.500 đồng (*Chín mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi một nghìn, năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm ông Nguyễn Chí D đã nộp theo Biên lai thu số 0003819 ngày 31/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PT1; ông

Nguyễn Chí D và bà Nguyễn Thị U còn phải nộp 96.921.500 đồng (*Chín mươi sáu triệu, chín trăm hai mươi một nghìn, năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Song Yến V, ông Nguyễn Song Huy V1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm bà Nguyễn Song Yến V, ông Nguyễn Song Huy V1 đã nộp theo Biên lai thu số 0013874 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PT1; bà Nguyễn Song Yến V, ông Nguyễn Song Huy V1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng khác:

5.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản:

- Buộc ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Song Yến V và ông Nguyễn Song Huy V1 phải chịu tổng cộng 4.956.000 đồng (*Bốn triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Bà Nguyễn Song Yến V đã nộp toàn bộ 4.956.000 đồng (*Bốn triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn đồng*) tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, nên buộc ông Nguyễn Phước T và ông Nguyễn Song Huy V1 mỗi người hoàn trả lại cho bà Nguyễn Song Yến V 1.652.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng*).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Phước T mỗi bên phải chịu 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) chi phí thẩm định giá tài sản. Bà Nguyễn Song Yến V đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản tổng cộng 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*), nên buộc vợ chồng ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Phước T mỗi bên phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Song Yến V 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

5.2. Về chi phí giám định: Buộc ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Song Yến V và ông Nguyễn Song Huy V1 mỗi người phải chịu 2.294.300 đồng (*Hai triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, ba trăm đồng*) chi phí giám định; Ông Nguyễn Chí D đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định, nên buộc ông Nguyễn Phước T, bà Nguyễn Song Yến V và ông Nguyễn Song Huy V1 mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Chí D 2.294.300 đồng (*Hai triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, ba trăm đồng*).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/4/2026).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 10 – Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 10 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 10 – Lâm Đồng;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS.

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

Nguyễn Hồng Thái

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Lê Phương Lê Văn Xô

Nguyễn Hồng Thái