

Bản án số: 440/2025/DS-PT
Ngày: 29-12-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ; chia tài sản thuộc sở hữu chung.

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 Thành Tâm
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh
Bà Lê Thị Vân

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

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

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2025/TLPT-DS ngày 04/02/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chia tài sản thuộc sở hữu chung”.

Do Bản án số 36/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm (này là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 654/2025/QĐ-PT ngày 01/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 702/2025/QĐ-PT ngày 16/12/2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lưu Văn B, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Thanh D, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A, đường L, phường B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 15/7/2019).

2. **Bị đơn:** Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1964 và bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1968; địa chỉ: Số I, đường T, Phường C - B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Đinh Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường N, phường B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 06/02/2020).

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

3.1 Bà Đinh Thị Huyền T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B, đường T, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, đường T, phường B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 21/7/2020).

3.2 Ông Trần Văn Á, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn C, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Ông Lê Xuân S, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn D, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3.4 Ông Mai Văn D1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường số F, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Lưu Minh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3.6 Ông Lưu Quốc T2, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3.7 Bà Lưu Kim D2, sinh năm 1981; địa chỉ: số F, N, Phường A - B, tỉnh Lâm Đồng.

Ông D, ông T1 có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N uỷ quyền cho ông Lê Thanh D trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 300m² thuộc thửa số Lô 03, tờ bản đồ khu B3 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là do ông B, bà N mua của nhà nước năm 1998. Việc nhận đất và làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất ông B, bà N nhờ ông Lê Xuân S làm hộ nên ông B, bà N chưa nhận được giấy CNQSD đất cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông Đ, bà L thì ông B, bà N mới biết thửa đất này đã cấp GCNQSD đất cho ông bà và đã ký sang nhượng cho ông Đ, bà L được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 15/9/2004. Ông B, bà N khẳng định chưa nhận được giấy CNQSD đất và cũng không chuyển nhượng thửa đất trên cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào; đồng thời cho rằng bị giả mạo chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng CNQSD đất ngày 15/9/2004 nên yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng này.

Đối với giấy chuyển nhượng đất năm 2001, ông bà không chuyển nhượng đất cho ông D1, không biết ông D1 là ai và giấy CNQSD đất với ông D1 là bịa đặt, không phải là chữ ký của ông B, bà N.

Về giấy CNQSD đất ngày 16/11/2002 có nội dung ông D1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông B, bà N do khó khăn nên bán lại cho ông Trần Văn Á vị trí người làm chứng ký tên ông B, bà N là bịa đặt, sai sự thật và cho rằng tờ giấy này chính là tờ giấy chưa có nội dung mà ông S đưa cho vợ chồng ông, bà ký vào năm 1998 để ủy quyền cho ông S làm giấy CNQSD đất, nhận giấy CNQSD đất và cho rằng sau này đã được ghi thêm nội dung sang nhượng CNQSD đất thổ cư ngày 16/11/2002.

Bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L ủy quyền cho ông Đinh Văn H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 300m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ quy hoạch đất ở ven quốc lộ B khu B xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là do ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Á. Sau đó ông B, bà N là người ký chuyển nhượng trực tiếp cho bà L, ông Đ đã được UBND xã L chứng thực vào ngày 15/9/2004. Do đó yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà N và có yêu cầu phản tố ngày 09/8/2019 đề nghị công nhận hợp đồng CNQSD đất ngày 15/9/2004 giữa ông, bà và ông B, bà N; công nhận diện tích đất 300m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ quy hoạch đất ở ven quốc lộ B khu B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là của ông Đ, bà L.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Huyền T về tranh chấp chia tài sản thuộc sơ hữu chung: bà Đinh Thị Huyền T chỉ có quan hệ vay mượn tiền chứ không có quan hệ mua chung thửa số 03, tờ bản đồ quy hoạch đất ở ven Quốc lộ B, khu B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 135.000.000đ và bà T cũng không góp 80.000.000đ tiền chuyển nhượng như bà T trình bày, lý do là vì trước khi ông Đ, bà L mua thửa đất này vài tháng thì có vay của bà T 30.000.000đ có viết giấy tờ vay nhưng do bà T giữ, do đất bị tranh chấp và không trả được tiền lãi nên đến khoản tháng 5/2017 ông bà thỏa thuận và đồng ý ghi vào giấy thỏa thuận không ghi ngày/tháng/năm đồng ý để bà T cùng mua chung và đồng ý chia cho bà T giá trị quyền sử dụng đất theo tỉ lệ tương đương với số tiền 30.000.000đ, không đồng ý chia ½ giá trị thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đinh Thị Huyền T ủy quyền cho ông Nguyễn T1 trình bày:

Ngày 15/9/2004, bà T và vợ chồng ông Đ bà L có viết giấy thỏa thuận mua chung lô đất diện tích 300m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B, khu C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 135.000.000đ bà T đã đưa ông Đ số tiền là 80.000.000đ. Đồng thời có thỏa thuận chi phí 2 bên

cùng chịu mỗi người một nửa. Đặt tên người mua là bà L, ông Đ. Sau này bán đất sẽ chia đôi.

Nguồn gốc lô đất này là của bà N, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Bà N, ông B đã sang nhượng cho ông Mai Văn D1 bằng giấy viết tay năm 2001 ông D1 sang nhượng lại cho ông Trần Văn Á vào năm 2002 bằng giấy viết tay. Sau đó ông Á có đưa ông Đ, bà L đến gặp bà N, ông B thỏa thuận là bà N, ông B sẽ làm hợp đồng sang nhượng trực tiếp qua cho ông Đ, bà L. Cùng ngày 15/9/2004, hai bên đã ra UBND xã L, huyện B ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bà T yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 150m²/300m² tại thửa đất số 03, tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng bà Đinh Thị Huyền T.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn Á trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 03 tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do ông mua lại của ông Mai Văn D1 vào ngày 16/11/2002 với giá 50.000.000đ sau khi giao tiền ông D1 đã giao GCNQSD đất số 995604 cấp ngày 05/12/1998 đứng tên bà Nguyễn Thị N; ông giao tiền chuyển nhượng trực tiếp cho ông D1 chứ không giao cho ông B, bà N.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N nên ông Á và ông D1 thỏa thuận là ông D1 phải đưa ông Á đến gặp bà N, ông B để lập và ký giấy bán đất. Ông Á và ông D1 đến nhà bà N, ông B tại nhà thờ T3 (Đại lý thu mua cà phê) tại đây ông Á là người trực tiếp viết giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 16/11/2002 ông D1 ký bên người bán ông Á ký bên người mua, ông B, bà N ký bên người làm chứng. Khi đó chỉ có ông Á, ông D1 và ông B, bà N. Sau khi viết giấy xong thì ông Á và ông D1 về quán nước bà Lê Xuân H2 tại thôn D xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng nhờ bà H2 ký vào giấy với tư cách là người làm chứng.

Ngày 07/5/2004, ông Á có đưa ông Đ đến nhà bà N, ông B để ông Đ hỏi đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó có đúng là của bà N, ông B không. Sau khi bà N, ông B xác định là đúng thì ông Á về nhà ông Đ, bà L tại B. Tại nhà ông Đ thì ông Á viết giấy bán đất cho ông Đ, bà L với giá 135.000.000đ. Quá trình mua bán hai bên chỉ ra lô đất trên không đo đạc, chỉ viết giấy tay giao số tiền với nhau. Khi giao tiền ông Đ, bà L giao tiền trực tiếp cho ông Á chứ không

giao cho bà N, ông B. Tại biên bản lời khai ngày 09/8/2019, bà L khai bà giao tiền mua đất cho ông tại UBND xã L sau khi hợp đồng được chứng thực ngày 15/9/2004 là không đúng vì sau khi mua bán giao tiền ngày 07/5/2004 xong ông Á chưa gặp lại bà L, ông Đ cho đến khi xảy ra tranh chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 995604 cấp ngày 05/12/1998 đứng tên bà N, ông B là do ông D1 trực tiếp giao lại cho ông Á. Năm 2004, ông Á bán đất này cho ông Đ, bà L và trực tiếp giao lại cho ông Đ, bà L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông B và ông Đ, bà L đã được UBND xã L chứng thực ngày 15/9/2004 là do bà N, ông B và ông Đ, bà L tự thỏa thuận thực hiện với nhau bản thân ông không biết. Sau khi hoàn thành việc mua bán với ông Đ, bà L ông không còn liên quan và không gặp gỡ hay ký vào bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến thửa đất trên.

Ông Lê Xuân S trình bày:

Năm 1998, ông S có giới thiệu cho ông B, bà N mua diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 03 tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông S có đưa ông B đi nộp tiền và làm hợp đồng mua bán đất với UBND huyện B. Do thời gian diễn ra lâu rồi nên người ký mua là ông hay là ông B ông không nhớ.

Bà N không ủy quyền cho ông làm thủ tục mua bán, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất nêu trên mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được UBND huyện B chuyển về UBND xã L rồi ông B, bà N tự đến nhận. Ông không được ủy quyền nên không thể nhận được giấy CNQSD đất thay cho bà N.

Ông S thừa nhận giấy sang nhượng đất thổ cư giữa bà Nguyễn Thị N với ông Mai Văn D1 ghi năm 2001 là do ông viết nội dung và tên “Mai Văn D1” tại chữ người mua đều do ông viết. Còn chữ ký bên người mua do ai ký thì ông không biết. Chữ ký và ghi tên Nguyễn Thị N là do ông S viết.

Lý do ông viết giấy sang nhượng nêu trên là năm 2001 ông B đến nhà và nhờ ông viết giúp giấy trên để bán cho ông D1. Thông tin cá nhân của ông D1 là do ông B cung cấp.

Ông Mai Văn D1 trình bày:

Năm 2001, ông được ông S giới thiệu mua diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 03 tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 48.000.000đ. Việc mua bán viết giấy tờ giao tiền diễn ra tại nhà ông

S. Khi đó có ông B (chồng của bà N) là người nhận tiền, ông S là người viết giấy sang nhượng. Ông S ký tên người bán và viết tên Nguyễn Thị N, ông ký tên bên người mua. Ông S ghi tên Mai Văn D1. Ông S và ông B có dẫn ông đi xem đất. Sau khi viết giấy giao tiền thì ông B có đưa một phiếu nhận đất có nội dung “Thông báo ông B, bà N đến UBND xã L nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Sau đó ông đến UBND xã L gặp ông Q cán bộ địa chính xuất trình giấy này và giấy chuyển nhượng đất năm 2001 giữa bà N với ông thì ông Q giao giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của diện tích đất 300m² thuộc thửa đất số 03 tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 16/11/2002 ông được bà Lê Xuân H2 giới thiệu bán lô đất này cho ông Trần Văn Á giá 50.000.000đ. Quá trình thỏa thuận giá, mua bán, giao tiền, viết tại nhà bà H2. Có bà H2, ông B, bà N ký giấy với tư cách là người làm chứng. Do Quyền sử dụng đất đứng tên bà N, ông bảo nên ông Á yêu cầu khi viết giấy sang nhượng ngày 16/11/2002 phải có chủ đất cũ là ông B, bà N làm chứng thì ông mới mua nên mới có việc ông B, bà N ký là người làm chứng. Trước khi mua bán thì ông có đưa ông Á đến xem lô đất nêu trên. Sau khi nhận tiền thì ông giao toàn bộ giấy tờ gồm giấy sang nhượng năm 2001, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Á.

Ông Lưu Minh H1 trình bày:

Tại thời điểm năm 1998, ông H1 là thành viên trong gia đình ông B, bà N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số F N, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Tiền mua thửa đất số 03 tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đang tranh chấp là tiền chung của gia đình. Ông có quyền lợi trong tài sản đó nên yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Lưu Quốc T2 trình bày:

Tại thời điểm năm 1998, ông T2 là thành viên trong gia đình ông B bà N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số F N, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Nhưng ông không sống chung với gia đình. Tiền bố mẹ ông mua thửa đất số 03 tờ bản đồ quy hoạch ven quốc lộ B khu C, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đang tranh chấp không liên quan đến ông nên yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ khu B3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 15/9/2024 giữa ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N với ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Huyền T về việc “*Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung*” với ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L. Công nhận thỏa thuận của bà T và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà L: Công nhận cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 148,6m² thuộc một phần thửa đất số 03 tờ bản đồ khu B3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, công nhận cho vợ chồng ông Đ, bà L được quyền sử dụng diện tích 148,2m² thuộc một phần thửa đất số 03 tờ bản đồ khu B3, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Kèm theo Trích đo ngày 27/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng).

Bà T, ông Đ, bà L có trách nhiệm đăng ký biến động quyền sử dụng đất nêu trên với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/6/2024 ông Lê Thanh D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Ông T1 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Vũ Văn Đ và bà Trần Thị Kim L (người đại diện theo uỷ quyền ông Đinh Văn H); Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn Á, ông Lê Xuân S, ông Lưu Minh H1, ông Lưu Quốc T2, bà Lưu Kim D2 đã được Toà án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về 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 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số Lô 03, tờ bản đồ khu B3 diện tích đất 300m² được UBND huyện B cấp ngày 05/12/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị N. Năm 2001, bà N lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Mai Văn D1; Ngày 16/11/2002, ông D1 lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Á có ông B, bà N ký tên làm chứng; Ngày 07/5/2004, ông Trần Văn Á lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị L. Do các bên mua bán giấy tờ viết tay và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông B, bà N nên các bên thoả thuận bà N, ông B sẽ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, bà L và được UBND xã L chứng thực ngày 15/9/2004. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Ông Mai Văn D1 trình bày ông mua thửa đất số Lô 03, tờ bản đồ khu B3, tại L của ông B, bà N vào năm 2001 bằng giấy viết tay đã trả đủ tiền và nhận đất. Ngày 16/11/2002, ông D1 chuyển nhượng lại lô đất này cho ông Á, khi chuyển nhượng thì tại thời điểm này bà N, ông B ký vào giấy mua bán với tư cách người làm chứng. Sau đó, ông Á chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà L nhưng do để hoàn tất thủ tục, các bên có thoả thuận nhờ ông B, bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho ông Đ, bà L có Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 15/9/2004 để hoàn tất thủ tục việc chuyển nhượng. Còn ông B, bà N không thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho ông Đ, bà L, cũng như chuyển nhượng ông D1 và cho rằng chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng viết tay năm 2001 giữa ông bà với ông D1 và chữ ký của ông, bà với vai trò là người làm chứng trong giấy sang nhượng ngày 16/11/2002 giữa ông D1 và ông Á và của ông, bà trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2004 với ông Đ, bà L có xác nhận của UBND xã L không phải là chữ ký, chữ viết của ông bà và có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của mình trên giấy sang nhượng

năm 2001 giữa bà N và ông Mai Văn D1; giấy sang nhượng ngày 16/11/2002 giữa ông D1 và ông Á có vợ chồng ông B, bà N ký tên làm chứng; giấy sang nhượng viết tay ngày 07/5/2004 giữa ông Trần Văn Á và ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị L; giấy sang nhượng ngày 15/9/2004 giữa bà N, ông B và ông Đ, bà L được UBND xã L chứng thực.

[2.3] Kết luận giám định chữ ký, chữ viết ngày 15/8/2016 của Công an huyện B và Kết luận giám định số 128/C09-P5 ngày 04/9/2018 của V Bộ C đều kết luận chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị N, ông Lưu Văn B trong hợp đồng chuyển nhượng đất do UBND xã L chứng thực ngày 15/9/2004 và chữ ký, chữ ký Nguyễn Thị N, ông Lưu Văn B trong giấy sang nhượng viết tay giữa người mua là ông Trần Văn Á người bán là ông Mai Văn D1 (bà Nguyễn Thị N, ông Lưu Văn B ký với tư cách là người làm chứng) lập ngày 16/11/2002 đều là do bà Nguyễn Thị N, ông Lưu Văn B ký và viết ra.

[2.4] Tại giai đoạn phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông B, bà N đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của ông Mai Văn D1 trong giấy sang nhượng năm 2001 không ghi ngày tháng. Kết luận giám định số 1196/KL-KTHS ngày 10/11/2025 của Phòng K Công an tỉnh L kết luận chữ ký, chữ viết Mai Văn D1 trên biên bản cầm mốc giao nhận đất tại hiện trường ngày 19/10/2001 và chữ ký, viết trên giấy sang nhượng đất thổ cư năm 2001; giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 16/11/2002 và giấy đặt cọc ngày 16/11/2002 là do ông Mai Văn D1 ký và viết ra.”

[2.5] Mặc dù, giấy sang nhượng đất thổ cư giữa bà Nguyễn Thị N và ông Mai Văn D1 vào năm 2001, ông D1 trình bày do ông ông S là người viết và ký tên người bán tên Nguyễn Thị N, ông ký tên người mua Mai Văn D1. Ông S cũng thừa nhận giấy sang nhượng đất thổ cư giữa bà Nguyễn Thị N với ông Mai Văn D1 ghi năm 2001 là do ông tự viết nội dung và tên “Mai Văn D1”, tại chữ người mua đều do ông viết, còn chữ ký bên mua là do ai ký ông không biết. Chữ ký và tên “Nguyễn Thị N” do ông viết ra. Lý do ông viết và ký tên vào giấy mua bán trên là do bà N, ông B nhờ ông viết hộ giấy trên để bán cho ông D1 điều này phù hợp với kết luận giám định chữ ký và chữ viết trong giấy sang nhượng đất thổ cư năm 2001 không phải do bà N ký, cũng như nội dung kết luận giám định ngày 7/12/2016 và ngày 21/4/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại TP . không kết luận được chữ ký, chữ viết của bà N, ông B trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/9/2004 có phải do ông B, bà N ký và viết ra hay không và theo Công văn 128A/C09-P5 ngày 4/9/2018, V Bộ C có nội dung: Quá trình giám định đã phát hiện đặc điểm thay trang tại tờ số 02 trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A3 đến A7 (hợp đồng chuyển nhượng đất 15/9/2004 lập tại

UBND xã L giữa ông B, bà N và ông Đ, bà L). Tuy nhiên, tại thời điểm ông D1 chuyển nhượng phần đất này cho ông Á thì chính ông B, bà N là người ký làm chứng trong việc chuyển nhượng thửa đất của chính mình và toàn bộ giấy tờ gốc từ việc mua bán tay, hợp đồng có chứng thực của UBND xã L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 995604 cấp ngày 05/12/1998 mang tên bà N, ông B đều do ông Á là người giữ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nội dung chữ ký của ông B, bà N với tư cách là người làm chứng trong giấy viết tay sang nhượng giữa ông D1 và ông Á là do ông bà ủy quyền cho ông S đi làm các thủ tục nên đã ký trước vào tờ giấy sang nhượng do bị đơn xuất trình nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không có căn cứ xem xét

Như vậy, có căn cứ xác định ông B, bà N có biết việc ông D1 sang nhượng diện tích đất này cho ông Á nên đã ký vào giấy sang nhượng viết tay với vai trò là người làm chứng, điều này phù hợp với các tài liệu chứng cứ, lời khai của người làm chứng đủ cơ sở khẳng định ông B, bà N có chuyển nhượng đất cho ông D1 như trình bày của ông D1 là có xảy ra trên thực tế, việc ông B, bà N và ông Đ, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng để bên mua sau cùng là ông Đ, bà L hoạt tất thủ tục chuyển nhượng chỉ là hình thức không có việc giao nhận tiền và giao đất trên thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích trên, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu giám định lại chữ ký chữ viết 7.800.000đ. Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này (đã nộp và quyết toán xong).

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tính đến ngày xét xử phúc thẩm, ông B, bà N đã trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 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 nguyên đơn ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng).

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² thuộc thửa đất Lô 03, tờ bản đồ khu B3, xã B, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân xã L (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) chứng thực ngày 15/9/2024 giữa ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N với ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L có hiệu lực.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Huyền T về việc “*Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung*” với ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L.

3.1 Công nhận sự thỏa thuận của bà Đinh Thị Huyền T và người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L cụ thể như sau:

3.1.1 Bà Đinh Thị Huyền T được quyền sử dụng diện tích đất 148,6m² thuộc một phần thửa đất số Lô 03, tờ bản đồ khu B3, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3.1.2 Ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L được quyền sử dụng diện tích 148,2m² thuộc một phần thửa đất số Lô 03, tờ bản đồ khu B3, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

(Kèm theo Trích đo ngày 27/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng).

Bà T, ông Đ, bà L có trách nhiệm đăng ký biến động quyền sử dụng đất nêu trên với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N phải chịu 12.200.000đ (gồm 3.800.000đ chi phí giám định tại cấp sơ thẩm và 8.400.000đ chi phí giám định tại cấp phúc thẩm) ông B, bà N đã nộp và quyết toán xong.

Buộc ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bà Đinh Thị Huyền T số tiền 12.839.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản.

5. Về án phí:

+ Dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 6.450.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0006843 ngày 04/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - tỉnh Lâm Đồng). Hoàn trả cho ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N số tiền 5.850.000 đồng án phí còn dư.

- Buộc ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L phải chịu 64.296.798 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013094 ngày 09/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Lâm Đồng). Ông Vũ Văn Đ, bà Trần Thị Kim L còn phải nộp 63.996.798 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

- Hoàn trả cho bà Đinh Thị Huyền T số tiền 1.875.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004207 ngày 16/12/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Lâm Đồng).

+ Dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Lưu Văn B, bà Nguyễn Thị N.

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 Điều 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;
- Phòng GD, TT, KT & THA;
- TAND khu vực 4 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 4 - Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm