

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 323/2025/DS-PT

Ngày: 12-11-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với 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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 12 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay 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 239/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 07 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 182/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 201/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 269/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 328/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 598/TB-TA ngày 23 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Mạnh H, sinh năm: 1966; cư trú tại tổ B, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D, cư trú tại số A, đường L, phường L, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2021).

- *Bị đơn:* Ông Vũ Đức T, sinh năm: 1966, bà Trần Thị N, sinh năm: 1966; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Ông Vũ Ngọc T1, sinh năm: 1989; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Vũ Ngọc T2, sinh năm: 1996; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc T1, sinh năm: 1989; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022.

+ Bà Vũ Thị Hoài T3, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc T1, sinh năm: 1989; cư trú tại tổ H, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2022).

+ Văn phòng C; địa chỉ số A, đường T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thọ Q – Trưởng Văn phòng.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Hải D1, sinh năm: 1955; cư trú tại thôn H, thị trấn L, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N - Bị đơn; Ông Vũ Văn T4, ông Vũ Ngọc T2, bà Vũ Thị Hoài T3 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông T, bà N, ông T4, ông Nguyễn Hải D1 có mặt tại phiên tòa; ông Lê Thanh D có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2021, lời trình bày của nguyên đơn thì: Ngày 05/4/2019 ông Lê Mạnh H ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N để nhận chuyển nhượng diện tích đất 6.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ 31 và thửa đất số 85, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 6.000.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà N. Tiếp đó ông H đã giao nhiều lần tiền cho vợ chồng ông T, bà N, có lần giao tiền thì cả vợ chồng ông T, bà N ký nhận, có lần ông T ký nhận, ngày cuối cùng giao tiền ngày 25/9/2019 bà N và con

traí của ông T, bà N ký nhận, ông H đã giao đủ 6.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà N. Ông T, bà N đã bàn giao đất cho ông H sử dụng, ông H đã khoan giếng và đào móng để xây tường rào, xây nhà canh vườn và mở đường theo hiện trạng có con đường cũ. Đến ngày 24/9/2019 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng do cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B nói phải đứng tên đồng sở hữu và bận công việc nên đến ngày 13/01/2020 ông H mới đi làm thủ tục thì Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B yêu cầu làm lại hợp đồng vì hợp đồng ngày 24/9/2019 đã hết hạn. Sau đó vợ chồng ông T, ông H có ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng do nhân viên Văn phòng C đánh máy nhầm diện tích trong hợp đồng chỉ ghi diện tích chuyển nhượng là 1.159,8m² không đúng với diện tích hai bên chuyển nhượng là 3.453m² theo diện tích đã có sổ đỏ. Khi phát hiện sai sót trên ông H đã liên hệ với ông T, bà N nhiều lần yêu cầu ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông T, bà N không ký hợp đồng chuyển nhượng và không tiếp tục chuyển nhượng nữa. Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T, Trần Thị N được ký ngày 05/4/2019 và các hợp đồng khác đã được ký kết giữa hai bên buộc ông T, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 70 và thửa đất số 85, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với ông Lê Mạnh H.

Bị đơn ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N trình bày: Vợ chồng ông T, bà N thống nhất như nội dung giấy xác nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019. Ông T, bà N đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 đồng do ông H giao để chuyển nhượng diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 70 và một phần thửa đất số 85, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên thời gian ông H giao tiền cho vợ chồng ông không đúng như thỏa thuận giữa hai bên, đáng lẽ thời gian giao tiền là khoảng 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2019, nhưng đến tận ngày 25/9/2019 ông H mới giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà N. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 24/9/2019 hai bên đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do ông H nói không có thời gian nên không nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H.

Đến ngày 13/01/2020 ông H có gọi vợ chồng ông T, bà N đến Văn phòng C ký lại hợp đồng, sau khi ký xong vợ chồng ông T, bà N đi về, khoảng ít phút sau, ông H cầm hợp đồng chuyển nhượng vừa ký xuống cho vợ chồng ông T ký xác nhận vào phần ông H tự viết thêm do khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q đã đánh máy sai diện tích đất nông nghiệp, ông T, bà N đọc lại hợp đồng và phát hiện diện tích đất thổ cư trên hợp đồng 200m² là không đúng, vợ chồng ông T chỉ chuyển nhượng cho ông H 150m² đất thổ cư, nên vợ chồng ông T không ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng. Từ

đó xảy ra tranh chấp giữa hai bên. Nay ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T, Trần Thị N, buộc ông T, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 70 và thửa đất số 85, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với ông Lê Mạnh H thì vợ chồng ông T không đồng ý, ông T, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T, Trần Thị N được ký ngày 05/4/2019 và các hợp đồng đã được ký kết giữa hai bên. Ông T, bà N đồng ý trả lại cho ông H số tiền 6.000.000.000 đồng, yêu cầu ông H tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất vì ông H tự ý vào xây dựng các công trình trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Vũ Ngọc T1, ông Vũ Ngọc T2, bà Vũ Thị Hoài T3 trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký ngày 05/4/2019 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 70 và thửa đất số 85, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng vì đây là tài sản chung của hộ gia đình nhưng ông T, bà N tự ý chuyển nhượng là không đúng theo quy định của pháp luật, khi ông T, bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Mạnh H thì ông T1, ông T2, bà T3 có biết và đồng ý nhưng sau đó do ông H gian dối trong việc chuyển nhượng diện tích đất thổ cư từ 150m² lên 200m² nên ông T1, ông T2, bà T3 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Văn phòng C trình bày: Đầu năm 2020 ông Lê Mạnh H cung cấp toàn bộ giấy tờ, kết quả đo đạc tách thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ gốc) để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với ông H đối với thửa đất 85 + 70 tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Lần đầu làm hợp đồng thì phần diện tích 200m² đất thổ cư chỉ sang nhượng cho ông H 150m², còn lại 50m² là của vợ chồng ông T. Sau đó ông H lại yêu cầu lập hợp đồng lần 2 trong hợp đồng ghi chuyển nhượng cho ông H hết tất cả 200m² đất ở nằm trong phần diện tích tách thửa chuyển nhượng cho ông H. Do vậy ông T không đồng ý và cho rằng Văn phòng C1 với ông H để chuyển nhượng hết đất ở của vợ chồng ông T.

Khi ông T đến Văn phòng C gây rối quay phim Văn phòng đã thông báo qua điện thoại cho ông H nhưng ông H không đến để giải quyết mà ngày hôm sau mới đến Văn phòng công chứng đồng ý xin rút lại toàn bộ hồ sơ. Văn phòng C đồng ý và hủy bỏ văn bản công chứng số 364 ngày 13/01/2020 ngay tại thời điểm vừa đóng dấu vì văn bản công chứng này chưa được cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu tỉnh Lâm Đồng. Như vậy coi như hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và ông H chưa hoàn thiện một hồ sơ công chứng, do đó không có hồ sơ lưu tại Văn phòng công chứng nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận một phần giấy xác nhận tiền đặc cộc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019 và văn bản thoả thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N công nhận 3.459,6m² đất thuộc một phần 70, tờ bản đồ 31 (cũ), thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và tạm giao cho ông H được quyền sử dụng 1.888,4m² (1911,7m² - 23.3m² hồ) đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 29/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Đối với phần diện tích đất thổ cư giữa ông H với vợ chồng ông T, bà N thoả thuận với diện tích là 150m² đất thổ cư thì do hiện nay diện tích đất thửa 85, tờ bản đồ 31 cũ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng sau khi tách cho ông H không đảm bảo diện tích theo Quyết định số 33 ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L nên ông D yêu cầu diện tích đất thổ cư là 100m² với chiều ngang là 5m, chiều dài 20m, phần còn lại diện tích 100m² có chiều ngang 5m chiều dài 20m.

Đối với diện tích đất 335,2m² thuộc một phần thửa 53; 108,8m² thuộc một phần thửa 54 tờ bản đồ 31 (cũ), thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và 114,5m² đất thu hồi tại Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND huyện B theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 29/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết sau này có yêu cầu thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Số tiền vợ chồng ông T, bà N nhận tiền bồi thường thì ông H cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với số tiền ông H đã trả cho vợ chồng ông T 6.000.000.000 đồng tương đương với 6.000m² đất nhưng diện tích đất ông H yêu cầu chỉ có 5.471,3m² (trong đó diện tích đất nông nghiệp là 5.371,3m², đất thổ cư là 100m²) số diện tích đất còn thiếu so với số tiền ông H đã trả theo giấy xác nhận tiền đặc cộc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019 và văn bản thoả thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 giữa ông H với vợ chồng ông T, bà N thì ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” với vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T và bà Trần Thị N theo giấy xác nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019 và văn bản thoả thuận về chuyển nhượng QSD đất ngày 24/9/2019.

Công nhận diện tích đất 3.459,6m² đất và tài sản trên đất gồm cây trồng là cây cà phê Robusta trồng khoảng năm 2005, số lượng cây theo mật độ chuẩn, đang trong thời kì kinh doanh, có khoảng 50 cây gỗ xưa trồng khoảng năm 2005, 20 cây bơ trồng khoảng năm 2005, 01 chòi tam lợp thung tôn và một phần diện tích móng nhà, 01 cái giếng khoan, hàng rào bê tông, xây gạch táp lô thuộc một phần 70, tờ bản đồ 31 (cũ), thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông Lê Mạnh H.

Tạm giao cho ông Lê Mạnh H được quyền sử dụng phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 1.888,4m² (1.911,7m² - 23.3m² hồ) và tài sản trên đất, đồng thời ông Lê Mạnh H được quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Theo kết quả lồng ghép hoạ đồ địa chính ngày 29/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Công nhận diện tích đất ở là 100m² có chiều ngang 5m, chiều dài 20m thuộc 1 phần thửa 85, tờ bản đồ 31 cũ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông Lê Mạnh H.

Ông Lê Mạnh H và vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực việc chuyển quyền, tách thửa, cấp giấy CN QSD đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc T1, ông Vũ Ngọc T2 và bà Vũ Thị Hoài T3 về việc yêu cầu huỷ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N với ông Lê Mạnh H chưa được công chứng không ghi ngày tháng năm. Nội dung vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H một phần một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ 31, thị trấn L huyện B, tỉnh Lâm Đồng, diện tích chuyển nhượng là 3.453m² và một phần thửa 85 tờ bản đồ 31, thị trấn L huyện B, tỉnh Lâm Đồng, diện tích chuyển nhượng là 150m² và 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà N với ông H được Văn phòng C công chứng ngày 13/01/2020 số công chứng 364.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 15/4/2025, ông T, bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông T1, ông T2, bà T3

kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông T, bà N, ông T1, ông T2 và bà T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T cho rằng ông H gian dối trong việc ký kết hợp đồng, 150m² đất ở nhưng ghi thành 200m², đưa người vào chặt cây cà phê nên ông không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm, cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N, ông T1, ông T2 và bà T3. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N, ông Vũ Văn T4, ông Vũ Ngọc T2, bà Vũ Thị Hoài T3; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N, ông Vũ Văn T4, ông Vũ Ngọc T2, bà Vũ Thị Hoài T3 thì thấy rằng:

Đối với kháng cáo của ông T, bà N: Hồ sơ thể hiện, vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H 6.000m² đất với giá 6.000.000.000 đồng, trong đó có 3.453m² thuộc một phần thửa 70, tờ bản đồ 31 thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng và 150m² đất thuộc một phần thửa 85, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T, bà N cho rằng diện tích đất chuyển nhượng có một phần chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thổ cư không đảm bảo quy định về điều kiện tách thửa, đất cấp cho hộ gia đình. Ngoài ra, ông H gian dối trong việc ký kết hợp đồng, đưa người vào chặt cây cà phê nên bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Xét thấy, ông H đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà N và đã nhận đất canh tác, từ ngày 24/9/2019. Sau khi nhận đủ tiền giữa ông H với vợ chồng ông T, bà N lập văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng QSD đất. Mặc dù, các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn chỉnh về mặt hình thức. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng theo thỏa thuận, bên nhận chuyển

nhượng đã nhận đất sử dụng, canh tác, khoan giếng, đào móng để xây tường rào, làm chòi canh vườn và mở đường theo hiện trạng. Việc thoả thuận diện tích đất ở không đủ điều kiện tách thửa thì vẫn có thể công nhận quyền đồng sử dụng cho các bên như đã nhận định tại bản án sơ thẩm. Diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng có một phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, tại Công văn số 2721/UBND ngày 17/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất phải căn cứ vào nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất và phải đảm bảo các quy định khác của Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành. Ông H vẫn đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất nếu hợp đồng chuyển nhượng được Toà án công nhận. Do đó, cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận một phần thoả thuận giữa vợ chồng ông T, bà N với ông H theo Giấy xác nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019 và Văn bản thoả thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/9/2019 là đúng pháp luật.

Đối với kháng cáo của ông T4, ông T2 và bà T3 cho rằng ông T, bà N chuyển nhượng đất, không có ý kiến của các con, thì thấy rằng: Khi ông T, bà N chuyển nhượng đất cho ông H thì ông T, bà N đã bàn bạc trong gia đình. Ông T4, ông T2 và bà T3 đều biết việc này và đã đồng ý việc chuyển nhượng, các bên giao nhận tiền trong khoảng thời gian dài kéo dài và thanh toán nhiều lần nhưng ông T4, ông T2 và bà T3 không ý kiến gì. Hơn nữa, trong giấy nhận tiền do ông H giao có chữ ký của ông Vũ Ngọc T2. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất thì nguồn gốc đất được ông T khai phá và cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu vào năm 2000 nhưng do in sai diện tích nên cấp đổi lại vào năm 2008. Thời điểm cấp giấy lần đầu năm 2000 thì ông T4, ông T2, bà H1 còn nhỏ chưa có công sức tạo dựng, đóng góp tài sản nên không có căn cứ để tuyên huỷ giấy xác nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019 giữa H với vợ chồng ông T, bà N.

Đối với diện tích 9,3m² thuộc một phần thửa 54, theo kết quả lồng ghép hồ sơ địa chính ngày 29/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là Chi nhánh văn phòng Đ khu vực B), tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác nhận thuộc một phần thửa đất số 54 của ông Đ, ông T đã hoán đổi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T ở phần cuối vườn giáp hồ cho ông Đ. Ông T lấy phần đất trên đường để ranh giới hai bên được thẳng và đất phía mặt đường của ông T được mở rộng nên giữa ông T và ông Đ không có tranh chấp gì đối với tích 9,3m² thuộc một phần thửa 54 nêu trên.

Bên cạnh đó, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2021 và ngày 26/7/2024 thì hiện trạng tài sản trên đất tranh chấp gồm cây trồng là cây cà phê Robusta trồng khoảng năm 2005, số lượng cây theo mật độ chuẩn, đang trong thời kỳ kinh doanh, khoảng 50 cây gỗ xưa trồng khoảng năm 2005, 20 cây bơ trồng khoảng năm 2005, 01 chòi tạm lợp thưng tôn và một phần diện tích móng nhà, 01 cái giếng khoan, hàng rào bê tông, xây gạch tấp lô. Hiện nay toàn bộ cây trồng và

tài sản trên đất do ông Lê Mạnh H quản lý và sử dụng từ thời điểm ngày 24/9/2019 do ông T, bà N bàn giao đất nên khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà N với ông H thì cấp sơ thẩm giao toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất cho ông H quản lý và sử dụng là đúng quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất 335,2m² thuộc một phần thửa 53, diện tích 108,8m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ 31 (cũ), thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng và 114,5m² đất thu hồi tại Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND huyện B thì mặc dù Quyết định thu hồi đất có sau khi gia đình ông T chuyển nhượng đất cho ông H. Tại phiên tòa hôm nay ông T cho rằng không biết có quyết định thu hồi này và không thuộc cam kết 2 bên khi chuyển nhượng. Trong khi người làm chứng là ông Nguyễn Hải D1 trình bày thời điểm năm 2019 ông D1 là tổ trưởng tổ dân phố cũng không biết có Quyết định thu hồi đất, các diện tích đất này người dân vẫn sử dụng bình thường, không tranh chấp. Như vậy, ông H là người chịu ảnh hưởng bởi quyết định thu hồi nhưng quá trình giải quyết vụ án ông H không có ý kiến gì. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định sau này ông H có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T, bà N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông T2, bà Vũ T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông T, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền 172.348.391 đồng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà N, ông T4, ông T2, bà T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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 bị đơn ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T1, ông Vũ Ngọc T2, bà Vũ Thị Hoài T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Mạnh H với vợ chồng ông Vũ Đức T và bà Trần Thị N theo giấy xác nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất vườn nhà ngày 05/4/2019 và văn bản thoả thuận về chuyển nhượng QSD đất ngày 24/9/2019.

Công nhận diện tích đất 3.459,6m² đất và tài sản trên đất gồm cây trồng là cây cà phê Robusta trồng khoảng năm 2005, số lượng cây theo mật độ chuẩn, đang trong thời kì kinh doanh, có khoảng 50 cây gỗ xưa trồng khoảng năm 2005, 20 cây bơ trồng khoảng năm 2005, 01 chòi tam lợp thung tôn và một phần diện tích móng nhà, 01 cái giếng khoan, hàng rào bê tông, xây gạch táp lô thuộc một phần 70 tờ bản đồ 31 (cũ), thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng cho ông Lê Mạnh H.

Tạm giao cho ông Lê Mạnh H được quyền sử dụng phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 1.888,4m² (1911,7m² - 23.3m² hồ) và tài sản trên đất, đồng thời ông Lê Mạnh H được quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo kết quả lồng ghép hoạ đồ địa chính ngày 29/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ)

Công nhận diện tích đất ở là 100m² có chiều ngang 5m, chiều dài 20m thuộc 1 phần thửa 85, tờ bản đồ 31 cũ, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng cho ông Lê Mạnh H.

Ông Lê Mạnh H và vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực việc chuyển quyền, tách thửa, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Ngọc T1, ông Vũ Ngọc T2 và bà Vũ Thị Hoài T3 về việc yêu cầu huỷ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N với ông Lê Mạnh H chưa được công chứng không ghi ngày tháng năm. Nội dung vợ chồng ông T, bà N chuyển nhượng cho ông H một phần một phần thửa đất số 70, tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng, diện tích chuyển nhượng là 3.453m² và một phần thửa 85 tờ bản đồ 31, thị trấn L, huyện B nay (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng, diện tích chuyển nhượng là 150m² và 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà N với ông H được Văn phòng C công chứng ngày 13/01/2020 số công chứng 364.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Mạnh H số tiền 172.348.391 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

Hoàn trả lại cho ông Lê Mạnh H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004074 ngày 07/10/2021 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).

Buộc vợ chồng ông Vũ Đức T, bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0004791 ngày 13/5/2025 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 T, bà N còn phải nộp 300.000 đồng án phí.

Buộc ông Vũ Ngọc T1, ông Vũ Ngọc T2, bà Vũ Thị Hoài T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004192 ngày 13/12/2021, số tiền 900.000 đồng theo Biên lai thu số 0004792 cùng ngày 13/5/2025 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). Hoàn trả cho ông T1, ông T2, bà H1 số tiền 600.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, TT, KT&THA (01);
- TAND khu vực 4 - Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt