

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 111/2026/DS-PT

Ngày: 04-03-2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH QUỐC 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 Nguyễn Thị Bích Thảo.

Các Thẩm phán:

Ông Dư Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Huyền Trang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 04 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 36/2025/TLPT-DS ngày 09/01/2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 14-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 09-01-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bạch T năm: 1963. Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc N năm 1958. Địa chỉ: D N, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/01/2026. Có mặt

Bị đơn: Ông Cao Văn B năm: 1953 và bà M Kou Hsinh năm: 1958. Địa chỉ: Số B, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh V năm: 1978. Địa chỉ: Số B, thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

2. Bà Nguyễn Thị T1 năm: 1961. Địa chỉ: Khu D, ấp H, xã A, tỉnh Đồng Nai
Vắng mặt

3. Bà Bùi Thị Mỹ N1, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Khu D, ấp H, xã A, tỉnh
Đồng Nai Vắng mặt

4. Văn phòng C2(trước đây là Văn phòng CDo bà Lo Thị H- Trưởng Văn
phòng Cđại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Số E, quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng
Vắng mặt

5. Văn phòng C2(trước đây là Văn phòng CDo ông Nguyễn Đức T2- Trưởng
Văn phòng Cđại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Số C, quốc lộ B, xã H, tỉnh Lâm
ĐồngCó đơn xin vắng mặt

6. Phòng C1tỉnh Lâm Đồng. Do bà Nguyễn Thị Ngọc T3- Phó trưởng Phòng
C1- tỉnh Lâm Đồng quản lý đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Số C, quốc lộ B, xã
Đ, tỉnh Lâm ĐồngCó đơn xin vắng mặt.

7. Văn phòng CDo ông Ngô Văn T4- Trưởng Văn phòng Cđại diện theo pháp
luật. Địa chỉ: Số F, đường H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

8. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu T5 D- Chủ tịch UBND xã Đ chỉ: Quốc
lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Bùi An L- Chức vụ: Phó Trưởng phòng
Kinh tế xã Đ, tỉnh Lâm ĐồngTheo văn bản ủy quyền đề ngày 19/8/2025. Địa chỉ:
Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm ĐồngVắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T6; bị đơn ông Cao Văn Bbà
M Kou H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T7 bày:*

Ngày 01/8/2017, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Văn B1
MHiên diện tích 859m² đất, thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 33, thôn P, xã P,
huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là xã Đ, tỉnh Lâm ĐồngGiá trị chuyển nhượng theo
hợp đồng công chứng là 150.000.000 đồng, thực tế giá nhận chuyển nhượng là
1.400.000.000 đồng.

Khi bà nhận chuyển nhượng đất hai bên có tiến hành bàn giao đất trên thực
tế, tại thời điểm bàn giao thì hiện trạng đất chưa có căn nhà nhưng đã có các hàng
rào ổn định quanh đất. Từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến lúc làm nhà bà không
biết đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho đến khi bà làm
thủ tục tách thửa, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đtiến hành đo đạc
thì bà mới biết hiện trạng đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và không đủ như trong hợp đồng, cụ thể bị thiếu 97,7m² đất theo Hòa đồ đo đạc ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vào ngày 09/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận tại trang 03 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà. Giá trị chuyển nhượng là dựa trên diện tích 859m² đất. Như vậy, ông Bbà H1 nhận dư tiền so với diện tích đất thực tế. Do vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B2 Hbồi thường cho bà bằng tiền giá trị đối với diện tích đất còn thiếu là 97,7m² theo giá thị trường theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2023 của Công ty cổ phần T36 thể: 97,7m² x 5.413.440 đồng/m² = 528.893.088 đồng.

Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

** Theo bị đơn ông Cao Văn Bbà Man K Hdo bà Châu Y V1đại diện theo ủy quyền lại trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồngđang tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Thanh V1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718367 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 08/7/2010. Ngày 07/4/2016, bà V2 nhượng lại cho vợ chồng bà Man Kou H2, ông Cao Văn B3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2534, Quyền 31 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/4/2016 tại Văn phòng Ctheo đúng quy định pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận biến động theo Giấy chứng nhận BB 718367. Trước khi nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 885, ông Bbà H3 tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế.

Ngày 01/8/2017, ông B1 bà H4 nhượng lại toàn bộ thửa đất số 885 cho bà Lê Thị Bạch T8 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2148 quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Ctheo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thương lượng việc chuyển nhượng, bà H5 đưa ra Giấy chứng nhận số BB 718367 cho bà T9 và bà T10 đồng ý. Bà T11 đã tiến hành đến thực địa để xem xét hiện trạng, đã thấy diện tích thực tế và chỉ ranh giới lô đất rõ ràng của thửa 885 và đã đồng ý làm thủ tục sang tên.

Trong quá trình sử dụng đất, ông B1 bà H6 không lấn chiếm, không xảy ra tranh chấp gì từ các hộ liền kề đối với thửa đất trên và các thửa liền kề; diện tích thửa 885 đã được giữ nguyên từ thời điểm nhận chuyển nhượng của bà V3 đến khi ông B2 H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bạch T12

Về nguyên nhân diện tích thực tế bị giảm 97,7m² đất. Tại Công văn số 307/CNĐTR của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận lý do diện tích thực tế giảm, một phần diện tích thực tế bị giảm 78m² do tính toán sai diện tích trong quá trình biên tập họa đồ thửa đất khi tách thửa; Một phần bị giảm

19,7m² do sai ranh so với giấy chứng nhận. Có thể thấy đây là sai sót từ phía cơ quan quản lý về đất đai chứ không phải là lỗi từ phía ông B2 H

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bạch T13 không có cơ sở. Bà T14 khi nhận chuyển nhượng đã tiếp nhận, quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 2017 đến năm 2022 đã thể hiện ý chí công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và giao dịch trên hoàn toàn là tự nguyện giữa các bên, không bên nào bị lừa dối.

Vì vậy, việc bà T29 kiện yêu cầu ông B2 H đền bù phần diện tích bị thiếu 97,7m² đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Xét yếu tố lỗi ở đây về việc diện tích thực tế của thửa đất số 885 bị thiếu 97,7m² đất do Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đã tính toán sai diện tích trong quá trình biên tập hồ sơ thửa đất khi tách thửa. Do đó, bà T15 quyền yêu cầu bồi thường phần diện tích bị thiếu bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ Võ Bùi An L1 diện theo ủy quyền trình bày:*

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đ cho thấy: Bà Nguyễn Thị T1 và bà Bùi Thị M1 N1 có lập các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 104/580m² (150m² đất ONT, 430m² loại đất CLN), tờ bản đồ số 88 (2013), xã P; được UBND xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 355, quyền 01/2016 SCT/HĐ ngày 10/10/2016. Trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định.

Ngày 08/7/2010 UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718367 tên bà Nguyễn Thị Thanh V4 06/5/1998, hộ bà Trần Thị T16 UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất, với diện tích 13.291m² đất, trong đó có thửa đất số 325/1.887m² (400m² đất T, 1.487m² loại đất LN), tờ bản đồ số 33, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trong quá trình hộ bà Trần Thị T17 nhượng thì thửa đất số 325 đổi thành thửa 667. Ngày 06/5/2010, hộ bà Trần Thị T18 lập các thủ tục tách thửa đất số 667 thành thửa 885, 886 tờ bản đồ 33 xã P. Ngày 15/6/2010 hộ bà Trần Thị T19 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 885/859m² (400m² đất ONT, 459m² loại đất CLN) cho bà Nguyễn Thị Thanh V5 Văn phòng Chứng thực số 3950, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2010. Ngày 08/7/2010 bà Nguyễn Thị Thanh V5 UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718367 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh V6 với thửa đất số 885/859m² (400m² đất ONT, 459m² loại đất CLN), tờ bản đồ số 33 xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 01/6/2014, ông Cao Văn B4 UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 785777

đổi thửa đất số 104/580m² (100m² đất ONT, 480m² loại đất CLN), tờ bản đồ số 88 (2013), xã PNgày 07/7/2014, vợ chồng ông Cao Văn B5, bà Man Kou H7 thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T20 được Phòng C1 chứng thực số 3400, quyền số 16 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/7/2014. Ngày 22/7/2014, bà Nguyễn Thị T21 UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 375946 mang tên bà Nguyễn Thị T22 với thửa đất nêu trên. Như vậy, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đúng theo quy định.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Cdo bà Lo Thị H8 diện theo pháp luật trình bày:*

Vào ngày 27/9/2022, Văn phòng C(trước đây là Văn phòng Ctiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của bà Bùi Thị M1 N1yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị M1 N1bên nhận chuyển nhượng là bà Man Kou H9 với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 88 (2013), địa chỉ thửa đất xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồngthuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 375946, số vào sổ cấp GCN: CH. 170Q17/SCGCN do UBND huyện Đ ngày 30/7/2014 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đcập nhật thay đổi nội dung ngày 03/11/2016. Sau khi xem xét hồ sơ Văn phòng C(trước đây là Văn phòng Cthực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2556, quyền số 03/2022 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 27/9/2022 đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Bạch T23 bị đơn là ông Cao Văn B5, bà Man K HVăn phòng C(trước đây là Văn phòng Ckhông có ý kiến gì thêm.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Cdo ông Ngô Văn T24 diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 01/8/2017, Văn phòng Ccó thụ lý yêu cầu lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Lê Thị Bạch T23 vợ chồng ông Cao Văn Bbà Man K H2Hai bên đã xuất trình những giấy tờ cần thiết để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra thông tin các giấy tờ có liên quan, thấy đầy đủ, hợp lệ và có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: Các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo Hợp đồng và cho hai bên đọc lại toàn bộ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên”. Đã đối chiếu chứng minh nhân dân, căn cước công dân bản chính và vân tay của bà Lê Thị Bạch T23 ông Cao Văn

Bà Man K H chữ ký và dấu điểm chỉ đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của người tham gia giao kết trong Hợp đồng. Sau đó, Văn phòng C chứng nhận vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nêu trên và phát hành Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên Văn phòng công chứng làm hoàn toàn đúng theo ý chí của những người tham gia giao kết và đúng theo quy định của pháp luật. Trước khi các bên giao kết đã đọc qua và được giải thích về nội dung trong Hợp đồng nên mới đồng ý ký và điểm chỉ. Những vấn đề được bà Lê Thị Bạch T25 cấp đến trong đơn khởi kiện thì Văn phòng không biết và không liên quan. Ngoài ra, không có thêm ý kiến nào khác.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Nguyễn Đ T2 đại diện theo pháp luật trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2534, quyển số 31 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/4/2016. Vào ngày 07/4/2016, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh V7 khi nhận được yêu cầu, Văn phòng Công chứng đã thụ lý hồ sơ và được Công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có: Đầy đủ giấy tờ tùy thân là Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao dịch; Xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị Thanh V8 chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 718367 do UBND huyện Đ ngày 08/7/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh V6 chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy, hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và Công chứng viên cho tiến hành soạn thảo Hợp đồng. Cùng ngày 07/4/2016, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2534, quyển số 31 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh V9 bên nhận chuyển nhượng là bà Man K H. Việc Văn phòng C (nay là Văn phòng C) tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2534, quyển số 31 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/4/2016 là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014, Bộ luật Dân sự và các pháp luật có liên quan.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Lâm Đồng do bà Nguyễn Thị N2 T3 đại diện theo pháp luật trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Phòng cụ thể là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn B và bà Man K H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1 được P C2 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận số công chứng 3400, quyển số 16 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/7/2014 đối với thửa đất số 104 tờ bản đồ 88 (2013) xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 785777 do UBND huyện Đ cấp ngày 04/6/2014. Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng các bên cung cấp thông tin rõ ràng, hồ sơ pháp lý đã đầy đủ, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự, chủ sử dụng không bị kê biên, ngăn chặn, cấm chuyển dịch tài sản và tài sản là quyền sử dụng đất cũng không bị ngăn chặn giao dịch, nên Phòng đã tiến hành chứng nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Việc Phòng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Và Nguyễn Thị T1 và Bùi Thị M1 N1 Không có văn bản, ý kiến nộp cho Tòa án.*

Tại Bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T26 vụ việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Cao Văn Bà M Kou H

1.1. Buộc vợ chồng ông Cao Văn Bà M Kou H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 106.644.768 đồng.

Căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành còn phải chịu số tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T26 việc yêu cầu bị đơn ông Cao Văn Bà M KHiên trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 422.248.320 đồng (528.893.088 đồng – 106.644.768 đồng).

1.3. Xác định ranh đất, thửa đất số 885 có diện tích 761,3m² đất, thuộc tờ bản đồ số 33, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng của bà Lê Thị Bạch T23 thửa đất số 104, tờ bản đồ số 88 (2013), xã P, huyện Đ là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo họa đồ đo đạc số 2513, ký ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ2

(Có họa đồ đo đạc số 2513, ký ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chi tiết kèm theo).

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

Ngày 29-9-2025, nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T kháng C1 toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26-9-2025, bị đơn ông Cao Văn Bà M Kou H kháng cáo đề nghị hủy 01 phần bản án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn vắng mặt.

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 căn cứ Điều 312 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn Bbà Man K H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T28 đơn ông Cao Văn Bbà M Kou Hvà 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.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Xuất phát từ việc nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T29 kiện yêu cầu ông Cao Văn Bbà M Kou Hbồi thường cho bà T30 tiền giá trị đối với diện tích đất còn thiếu là 97,7m² theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2023 của Công ty cổ phần T36 thể: 97,7 m² x 5.413.440 đồng/m² = 528.893.088 đồng, không tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp về hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất*” là chưa đúng; cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.3] Bị đơn ông Cao Văn Bbà Man K H ủy quyền cho ông Trần S H3 Ông Trần S H3ủy quyền lại cho bà Châu Y V1. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2026/QĐ-PT ngày 20/01/2026 cho bà V1vào ngày 02/02/2026. Ngày 03/3/2026 Tòa án nhận được thông báo chấm dứt ủy quyền của ông B2 H

Xét thấy, trong trường hợp này bà V1phải có nghĩa vụ thông báo cho ông B2 Hbiết phiên tòa phúc thẩm được mở lại vào ngày 04/03/2026. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông B2 Hlà người kháng cáo nhưng vắng mặt, xem như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, HĐXX căn cứ vào Điều 289, 296, 312 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Cao Văn Bbà M Kou H10

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T31 rằng:

[2.1] Ngày 01/8/2017, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông

Cao Văn B5, bà Man K Hdiện tích 859m² đất, thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 33, thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) theo hợp đồng công chứng số công chứng 2148, quyển số 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 01/8/2017. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng là 150.000.000 đồng, thực tế giá nhận chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Hai bên có tiến hành bàn giao đất trên thực tế, tại thời điểm bàn giao thì hiện trạng đất chưa có căn nhà nhưng đã có các hàng rào ổn định quanh đất. Đây là các tình tiết các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét việc nguyên đơn bà T32 rằng diện tích thực tế ông B2 Hchuyển nhượng cho bà là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B2 Tđược công chứng, chứng thực hợp pháp, đảm bảo về mặt hình thức. Trên thực tế các bên đã bàn giao tiền và đất; bà T10 được cập nhật trang ba ngày 09/8/2017 và đã sử dụng ổn định từ năm 2017. Bà T11 thừa nhận hiện trạng lúc bàn giao đất so với hiện trạng tại thời điểm phát sinh tranh chấp không thay đổi.

Tại công văn số 307/CNĐTR ngày 13/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Lâm Đồng) thể hiện: *“Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thanh V10 phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, xác minh hiện trạng sử dụng đất. Tại thời điểm đo đạc, xác minh thì thửa đất có ranh giới, kích thước rõ ràng (có Biên bản đo đạc xác minh hiện trường ngày 28/4/2010). Đối với việc xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trang 4 của giấy chứng nhận ngày 16/5/2016 và ngày 09/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác minh, đo đạc thực tế.*

Lý do diện tích thực tế giảm: Một phần bị giảm 19,7m² [21,2m² đất (thuộc 01 phần thửa 885) – 1,5m² đất (thuộc 01 phần thửa 886)] do sai ranh so với giấy chứng nhận. Trong đó, tăng 1,5m² đất do sử dụng sang thửa đất số 886 của ông B2 HCòn giảm 21,2m² đất do thửa đất số 886 (nay là thửa đất số 104, tờ bản đồ số 88, xã P, huyện Đ sang thửa đất số 885 của bà TMột phần diện tích thực tế bị giảm 78m² đất do tính toán sai diện tích trong quá trình biên tập họa đồ thửa đất khi tách thửa.”

Như vậy, thửa đất 885 mà nguyên đơn bà T33 sử dụng có giáp ranh, liền kề với thửa 104, tờ bản đồ số 88 (2013) của bị đơn Man KHiên đang sử dụng. Diện tích đất thửa 885 của nguyên đơn bị thiếu do lỗi của cơ quan nhà nước có sai sót khi đo đạc, tách (thửa số 325 được đổi thành thửa 667) thửa số 667 tách thành thửa 885 và 886 tờ bản đồ số 33 tại xã P: thửa 885 thiếu (21,2 m² - 1,5 m²) là

19,7m² do bị đơn đang sử dụng. Để đảm bảo ổn định thửa đất 885, cần giữ nguyên hiện trạng giữa 02 thửa 885 và thửa 104 (trước đây là 886), Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T34 ông B1 bà H11 toán giá trị 19,7m² đất bằng tiền là 106.644.768 đồng là có căn cứ. Còn diện tích giảm 78 m² do cơ quan nhà nước tính toán sai diện tích trong quá trình biên tập họa đồ thửa đất khi tách thửa, nhập thửa. Mặt khác, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận; khi giao nhận đất, hai bên không thực hiện đo đạc mà mặc nhiên thừa nhận diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Cao Văn Bbà M Kou Hcó nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 106.644.768 đồng là giá trị 19,7m² đất còn thiếu nhưng không công nhận phần diện tích 1,5m² đất thuộc thửa 886 tờ bản đồ số 33 xã P bà T23 không công nhận diện tích 21.2m² thuộc thửa 885 tờ bản đồ số 33 xã P Bbà Hlà chưa phù hợp. Vì vậy, cần sửa cách tuyên đối với nội dung này.

[4] Kiến nghị Chi cục thuế khu vực ĐĐơn Dtruy thu thuế đối với bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về thuế khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật đối với: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Văn Bbà Man K Hvà bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Bạch T8 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB718367 do Ủy ban nhân dân huyện Đ ngày 08/7/2010, đối với thửa đất số 885, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồngđược Văn phòng Công chứng số: 2148, quyền số 01TP/CC - SCT/HĐGD ngày 01/8/2017. Giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là số tiền 150.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là số tiền 1.400.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bbà H12 chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do bà T23 ông B2 Htrên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Cao Văn Bbà M Kou H10

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T6

Sửa 1 phần Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 12-9-2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T26 vụ việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Cao Văn Bbà M Kou H

Buộc vợ chồng ông Cao Văn Bbà M Kou H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 106.644.768 đồng là giá trị 19,7m² đất còn thiếu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công nhận cho nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T35 sử dụng diện tích 1,5m² đất thuộc thửa 886 tờ bản đồ số 33 xã P, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng

Công nhận cho bị đơn ông Cao Văn Bbà Man Kou H13 sử dụng diện tích 21,2m² đất thuộc thửa 885, tờ bản đồ số 33 xã P, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng

(Có họa đồ đo đạc ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chi tiết kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cập nhật biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh, cấp lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T26 việc yêu cầu bị đơn ông Cao Văn Bbà M KHiên trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 422.248.320 đồng = (528.893.088 đồng – 106.644.768 đồng) là giá trị 78m² đất còn thiếu.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Cao Văn Bbà M Kou H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 7.413.500 đồng chi phí tố tụng.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T28 đơn ông Cao Văn Bbà M Kou H

Hoàn trả cho bà Lê Thị Bạch T27 tiền 22.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án còn thừa theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007641 ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Lâm Đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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, KT, TTr & THA;
- TAND khu vực 2- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bích Thảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thanh Dư Thành Trung

Nguyễn Thị Bích Thảo