

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 158/2026/DS-PT  
Ngày 20/3/2026  
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 Dư Thành Trung.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ứng

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ- là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 20/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 582/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 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 34/2026/QĐ-PT ngày 08/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2026/QĐ-PT ngày 27/01/2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 92/2026/TB-DS ngày 09/3/2026; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đào Thị Bạch T**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: **Số B Thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đồng**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Võ Minh T1**, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: **Số A T, phường X- Đ, tỉnh Lâm Đồng**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: **Số A T, phường X- Đ, tỉnh Lâm Đồng**; có đơn xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông **Ka S**, sinh năm 1962; bà **Ma C**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: **Số A Thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đông**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Ma C**:

Bà **Phan Thị Lệ T3**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: **Số E Nhà C phường X- Đ, tỉnh Lâm Đông**; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Đào Anh T4**, sinh năm 1982 (đã chết).

Địa chỉ: **Số B Thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đông**.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ Tố tụng của ông **T4**:

- Bà **Đào Thị Bạch T**, sinh năm: 1962; địa chỉ: **Số B Thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đông**; có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1989; địa chỉ: **Số B Thôn K xã Q, tỉnh Lâm Đông**; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Cháu **Nguyễn Gia N**, sinh năm 2011; địa chỉ: **Số B Thôn K xã Q, tỉnh Lâm Đông**; vắng mặt.

- Cháu **Nguyễn Toàn N1**, sinh năm 2017; địa chỉ: **Số B Thôn K xã Q, tỉnh Lâm Đông**; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu **Gia N** và cháu **Toàn N1**: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1989; địa chỉ: **Số B Thôn K xã Q, tỉnh Lâm Đông**; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà **Ma D**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: **Số A Thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đông**; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Đào Thị Bạch T**.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà **Đào Thị Bạch T** trình bày:

Ngày 15/10/2007, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất 47, 48 tờ bản đồ 336 **xã K** của vợ chồng ông **Ka S, Ma C**. Thỏa thuận bà mua với giá 3.300.000đ/m ngang mặt **đường D**, bà thanh toán trước số tiền 50.000.000đ. Lúc đó chưa đo cụ thể nên ước định khoảng 17m ngang. Ngày 15/10/2007 bà giao cho vợ chồng bà **Ma C** 30.000.000đ, còn lại khi làm giấy tờ xong sẽ trả. Cũng trong ngày 15/10/2007 buổi chiều vợ chồng **Ka S, Ma C** lấy thêm 20.000.000đ thì giao đất cho bà. Đất chưa đo cụ thể nên khi đo làm sổ được bao nhiêu mét ngang mặt đường thì tính bấy nhiêu cứ 1m ngang là 3.300.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà **Ma C** giao đất bà sử dụng, bà có khoan giếng, bắt điện làm nhà lưới trồng rau màu đến năm 2019 thì con bà **Ma C** phá nhà lưới không cho bà sử dụng. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng vào ngày 15/10/2007 và công nhận diện tích đất thuộc một phần thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 **xã K, huyện Đ** cũ nay là **xã Q** diện tích 363m<sup>2</sup> cho bà. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 04/6/2024 và bản chỉnh sửa ngày 21/6/2024. Đồng ý với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá UBND xã Q ngày 29/8/2025.

\* Đại diện bị đơn bà Phan Thị Lệ T3 trình bày: Trước đây ông Ka S, bà Ma C có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 12m ngang mặt đường 413 xã K, huyện Đ cũ, đất này bà T sau khi nhận chuyển nhượng đã làm xong giấy tờ và chuyển nhượng cho người khác. Ông Ka S, bà Ma C không bán đất ở thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 xã K, huyện Đ cũ cho bà T mà phần đất này ông Ka S, bà Ma C cho con gái Ma D sử dụng từ năm 2009 đến nay. Ông Ka S, bà Ma C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Bạch T về việc công nhận việc chuyển nhượng vào ngày 15/10/2007 và công nhận diện tích đất thuộc một phần thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 xã K, huyện Đ cũ nay là xã Q diện tích 363m<sup>2</sup>.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đào Anh T4 trình bày: Ông thống nhất toàn bộ ý kiến của bà T, không trình bày gì thêm.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma D trình bày: Thửa đất 47, 48 của bố mẹ cho bà sử dụng từ năm 2009, bố mẹ bà không bán đất ở thửa 47, 48 cho bà T. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại Bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng đã tuyên xử:

*“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Bạch T về yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy mua bán đất viết tay ngày 15/10/2007 và công nhận diện tích đất thuộc một phần thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 xã K, huyện Đ cũ nay là xã Q diện tích 363m<sup>2</sup>”.*

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2025, nguyên đơn bà Đào Thị Bạch T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn đề nghị thu thập hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đ liên quan đến hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ka S, bà Ma C và ông Phạm Anh T5 cũng như hồ sơ liên quan đến việc thi hành án để tiến hành trưng cầu giám định lại chữ ký của ông Ka S trên “Giấy bán đất” (ký hiệu A1) so sánh với mẫu chữ ký của ông Ka S trên “Giấy bán đất” cho bà Đào Thị Tố N2 (BL70) vì cho rằng Kết luận giám định lần 01 của Phòng K1 Công an tỉnh L không khách quan.

Bị đơn thừa nhận chữ ký, điểm chỉ lăn tay trên “Giấy bán đất” (ký hiệu A1) là của bà Ma C và ông Ka S, nhưng cho rằng đã bị sửa từ năm 2000 thành năm 2007. Đại diện bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán thành viên, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Đào Thị Bạch T**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà **Đào Thị Bạch T** cho rằng giữa bà và ông **Ka S**, bà **Ma C** có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy viết tay) đối với thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 **xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng** cũ vào năm 2007, bà đã thanh toán tiền và nhận đất sử dụng. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 15/10/2007. Ông **Ka S**, bà **Ma C** không thừa nhận việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 với bà **Đào Thị Bạch T** nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Bà **Đào Thị Bạch T** căn cứ vào Giấy mua bán đất ngày 15/10/2007 (ký hiệu A1) giữa bà **T** với ông **Ka S**, bà **Ma C** có nội dung “ông **Ka S** bán lô đất đường đi **quốc lộ D** đất giáp bà **Vũ Thị K** bằng lòng bán cho bà **T** hết số đất mặt tiền còn lại, lấy trước 20.000.000đ với số tiền 3.300.00đ/m” và Giấy mua bán đất ngày 15/10/2007 (ký hiệu A2) nội dung: “*Vợ chồng **Ka S**, **Ma C** lấy trước số tiền 30.000.000đ số còn lại cắt số đo xong chị **T** sẽ trả, lý do bán đất đường đi **quốc lộ D gần cầu K***” để yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch mua bán đất ngày 15/10/2007 và công nhận diện tích đất thuộc một phần thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 **xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng** cũ nay là **xã Q** diện tích 363m<sup>2</sup> cho bà **T**. Đối với nội dung này, bị đơn ông **Ka S**, bà **Ma C** không thừa nhận chữ ký và dấu lăn tay tại Giấy mua bán đất ghi ngày 15/10/2007 (A1) là của mình. Tại Kết luận giám định 37/KL-KTHS ngày 13/5/2025 của **Phòng K1 - Công an tỉnh L** xác định không đủ cơ sở kết luận chữ ký ông **Ka S** trên tài liệu cần giám định ký hiệu (A1).

[3.2] Xét Giấy mua bán đất ngày 15/10/2007 (A1, A2) giữa các bên xác lập bằng giấy viết tay, nội dung thỏa thuận không thể hiện cụ thể về diện tích, số thửa đất, vị trí tứ cận cũng như giá chuyển nhượng là vi phạm quy định về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, do không ghi cụ thể diện tích đất, tờ bản đồ và vị trí tứ cận của thửa đất nên không

đủ căn cứ xác định thửa đất ghi trong giấy mua bán đất ngày 15/10/2007 thuộc một phần thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cũ.

[3.3] Bà Đào Thị Bạch T cho rằng đã giao đủ tiền và sau khi nhận đất sử dụng đã bắt điện, khoan giếng, đào ao. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024 do Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng) ghi nhận hiện trạng là đất trống, đối với các mốc cây trụ điện, giếng khoan xác định nằm tại vị trí thửa đất khác (thửa 967), về phần đào ao thì cả nguyên đơn và bị đơn đều nhận ao do mình đào. Do đó, không đủ cơ sở để xác định bà Đào Thị Bạch T là người sử dụng thửa đất 47, 48 tờ bản đồ 336, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cũ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Đào Thị Bạch T yêu cầu giám định lại chữ ký, chữ viết của ông Ka S nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để thực hiện việc giám định và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh Kết luận giám định của Phòng K1- Công an tỉnh L là không khách quan nên không có căn để chấp nhận.

[3.4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3.5] Từ những phân tích trên, nguyên đơn bà Đào Thị Bạch T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí cho việc đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ thẩm định giá tài sản là 5.312.000đ và chi phí giám định là 1.020.000đ nguyên đơn đã tạm ứng và quyết toán xong. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Đào Thị Bạch T thuộc trường hợp được miễn tiền án phí và có đơn nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho nguyên đơn theo quy định.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Bạch T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đào Thị Bạch T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2- Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Đào Thị Bạch T** về yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất viết tay ngày 15/10/2007 và công nhận diện tích đất 363m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 47, 48 tờ bản đồ 336 **xã K huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng** cũ nay là **xã Q, tỉnh Lâm Đồng**.

2. Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí cho việc đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản là 5.312.000đ và chi phí giám định là 1.020.000đ nguyên đơn đã tạm ứng, nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và đã quyết toán xong.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà **Đào Thị Bạch T**.

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

*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.*

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Anh Ứng**

**Nguyễn Thị Bích Thảo**

**Dư Thành Trung**