

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 233/2026/DS-PT

Ngày: 28-4-2026

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:* Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Rung K’Nhon

Ông Nguyễn Văn Thanh

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Mai Tất Thái – 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 28 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 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 243/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 180/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1954. Địa chỉ: Đường số A, Xóm A, Thôn D, xã B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá S, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số C đường P, Phường C B, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Trần Như P**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số C, thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Vân L**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số C, thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M – nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Bá S trình bày:*

Trước năm 2004 ông Nguyễn Văn M có cho vợ chồng ông Trần Như P, bà Nguyễn Thị Vân L (em gái ông M) vay tiền nhiều lần tổng cộng là 32.800.000 đồng nhưng ông P, bà L không có khả năng trả nên ngày 07/6/2004 ông M và vợ chồng ông P thống nhất thỏa thuận ông P, bà L sang nhượng đất cho ông M để cản trừ nợ. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất với nội dung ông P, bà L chuyển nhượng cho ông M 01 lô đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện Đ (nay là xã T) có chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài chạy dọc hết đất với giá 4.500.000 đồng/01 mét ngang; khi chuyển nhượng các bên không xác định ranh giới thực tế, không giao đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương, thời điểm lập hợp đồng thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng trên đất trồng cà phê.

Sau khi viết giấy sang nhượng thì cho đến nay gia đình ông P vẫn canh tác sử dụng đất. Nay đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho gia đình ông P nên ông M đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông P phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Giấy sang nhượng đất ngày 07/6/2004; buộc vợ chồng ông P, bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tách thửa sang tên phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông M theo quy định pháp luật. Ông M đồng ý trả tiền cải tạo đất (đổ đất) 100.000.000 đồng và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá cho gia đình ông P, bà L nếu có yêu cầu. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/6/2004 vô hiệu thì ông M không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền bà L vay trước đây thì đã cản trừ qua tiền sang nhượng đất nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Bị đơn ông Trần Như P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân L trình bày:*

Ngày 07/6/2004, ông M đến nhà đòi nợ nhưng vợ chồng bị đơn không có tiền trả nên hai bên có viết “*Giấy sang đất*” đối với diện tích đất thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện Đ. Giấy do ông P viết và ông cùng vợ là bà L ký tên chứ ông M chưa ký vào giấy, thời điểm viết giấy chỉ có vợ chồng ông và ông M. Hiện trạng trên đất có khoảng 100 cây cà phê, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc đó đang thế chấp ngân hàng. Từ khi viết giấy sang nhượng đất cho đến nay thì ông M cũng chưa trả tiền số tiền mua đất còn thiếu cho vợ chồng ông bà, đất thì gia đình ông vẫn đang canh tác

sử dụng. Hơn nữa, bà L cũng chỉ mượn ông M 27.000.000 đồng chứ không phải 32.800.000 đồng như ông M trình bày.

Đến khoảng năm 2007 – 2009 thì ông bà đổ đất cải tạo vườn chi phí hơn 100.000.000 đồng. Sau này, khi phát sinh tranh chấp thì ông bà có nói nếu sau này ông M mà lấy đất thì phải trả cho gia đình ông bà riêng tiền đổ đất là 100.000.000 đồng. Ngoài ra, còn phải trả tiền cải tạo, tiền cây trồng trên đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý. Trước đây vợ chồng ông bà chỉ đồng ý trả cho ông M số tiền 500.000.000 đồng để hoà thuận gia đình nội ngoại hai bên, nhưng ông M không đồng ý. Ông đề nghị Toà án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu vì bản chất là mượn tiền chứ không phải bán đất, ông chỉ đồng ý trả số tiền 27.000.000 đồng cùng với lãi suất theo ngân hàng tính từ năm 2004 cho đến nay, nếu ông M có yêu cầu.

Đối với kết quả đo đạc và định giá tài sản tranh chấp như Toà án đã công bố thì ông đồng ý. Còn chi phí tố tụng thì ông M phải tự chịu.

Đối với chi phí làm tăng giá trị của đất tại vị trí viết giấy chuyển nhượng cho ông M thì ông không yêu cầu Toà án giải quyết. Ông không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì thêm.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang đất lập ngày 07/6/2004 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Phạm Thị T và vợ chồng ông Trần Như P, bà Nguyễn Thị Vân L bị vô hiệu do giả tạo. Hủy “*Giấy sang đất*” lập ngày 07/6/2004 có chữ ký của vợ chồng ông Trần Như P, bà Nguyễn Thị Vân L.

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 12/12/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn ông Nguyễn Văn M giữ nguyên kháng cáo.

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 là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, 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]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng bị đơn ông P, bà L; bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[3]. Qua xem xét kháng cáo của nguyên đơn ông M thấy rằng:

[3.1]. Hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn ông M và vợ chồng bị đơn ông P, bà L đều thừa nhận từ năm 2002 ông P, bà L đã nhiều lần vay mượn tiền của ông M, đến năm 2004 thì bị đơn không có tiền để trả nợ nên hai bên thỏa thuận ông P, bà L sang nhượng quyền sử dụng diện tích đất có chiều ngang mặt đường 10m và chiều dài chạy dọc hết đất thuộc một phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Lâm Đồng cho ông M để cầm trả nợ tại “Giấy sang đất” lập ngày 07/6/2004. Điều này có nghĩa bị đơn không có khả năng trả nợ vay bằng tiền cho nguyên đơn nên các bên thỏa thuận bị đơn sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để trả nợ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/6/2004 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay và tuyên “Giấy sang đất” lập ngày 07/6/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do giả tạo là không đúng, không chính xác.

[3.2]. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ông M trình bày tại thời điểm lập “Giấy sang đất” ngày 07/6/2004 thì diện tích đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông P trình bày khi các bên lập “Giấy sang đất” viết tay thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 8 nêu trên vợ chồng ông P đang thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hồ sơ đăng ký biến động của thửa đất số 97 tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để xác định khi nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 97 thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa và có đang thế chấp

tại ngân hàng hay không; nhằm có cơ sở xác định việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp quy định của pháp luật hay không.

[3.3]. Ông M trình bày số tiền bị đơn nợ được cấn trừ vào tiền chuyển nhượng đất là 32.800.000 đồng; ông P, bà L lại trình bày còn nợ lại tiền vay là 27.000.000 đồng. Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm cũng chưa làm rõ nội dung này để xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ hợp đồng hay chưa trên tổng giá trị thỏa thuận chuyển nhượng 45.000.000 đồng (4.500.000 đồng/m ngang); để đánh giá toàn bộ các chứng cứ có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không.

[3.4]. Tại Biên bản xác minh ngày 21/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng và tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2025 thì ông P, bà L khai hiện quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 8 đang thế chấp tại Ngân hàng N, Chi nhánh L1 – Phòng G. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất số 97, tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng nghiêm trọng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ những phân tích trên nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; đồng thời vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy Bản án sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28/11/2025, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5]. Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M; bị đơn ông Trần Như P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân L.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

**3. Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Án phí phúc thẩm: Ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông M là người cao tuổi, sinh năm 1954 và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu: Lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc**

<b>THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ</b>	<b>THÂM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA</b>
<b>Huỳnh Châu Thạch Nguyễn Thành Tâm</b>	<b>Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc</b>