

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày: 26-3-2025
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 Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 324/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Thanh Y**, sinh năm 1968; cư trú tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ (nay là huyện Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Như L, sinh năm 1979; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 09/12/2024). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Mỹ N**, sinh năm 1987; cư trú tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1977; cư trú tại số C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người

đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 24/3/2025). Có mặt.

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

- Ông **K**, sinh năm 1979; Bà **Ka R**, sinh năm 1986; Ông **K1**, sinh năm 1990; Chị **Ka T**, sinh năm 2000. Cùng cư trú tại Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông **K2**, sinh năm 1983; cư trú tại thôn S, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông **K3**, sinh năm 1992; cư trú tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà **Ka R1**, sinh năm 1995; Bà **Ka R2**, sinh năm 1997. Cùng cư trú tại thôn Đ, xã Q, huyện Đ (nay là huyện Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Ngọc H, sinh năm 1986; cư trú tại Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 20/11/2023). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Mỹ N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Lê Thị Thanh Y trình bày:

Ngày 01/4/2022 bà và bà Huỳnh Thị Mỹ N đã lập “Hợp đồng mua bán và nhận cọc” thỏa thuận bà chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31 tại Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (*thực tế thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng*) và tài sản trên đất là cây sầu riêng với giá là 1.830.000.000 đồng. Bà N đã trả 200.000.000 đồng tiền cọc cho bà, số tiền còn lại là 1.630.000.000 đồng bà N sẽ trả đủ cho bà khi hai bên hoàn thành thủ tục sang nhượng. Ngoài ra hợp đồng còn có điều khoản nếu bà N không mua thì sẽ mất cọc còn nếu bà Y không bán thì phải trả cọc và bồi thường tiền cọc gấp 02 lần cho bà N. Khi ký hợp đồng thì có người làm chứng là ông Đinh Bá Đ1. Ngay sau khi ký hợp đồng thì bà đã bàn giao thửa đất số 147 và tài sản gắn liền với đất cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng 147, tờ bản đồ số 31 tại Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì bà được biết trước đó vào ngày 26/01/2019 vợ chồng ông Võ Tấn T1, bà Phạm Thị Kim A có nhận chuyển nhượng của gia đình ông K4 bằng giấy mua bán viết tay, khi chuyển nhượng thì ông K4 có đưa

cho ông T1, bà A 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T1, bà A đã trồng sầu riêng và sau đó đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà, bà đã trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất đến tháng 4 năm 2022 thì chuyển nhượng cho bị đơn.

Ngày 15/4/2022 UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 986350 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho hộ ông K' Lôn.

Hiện nay bà không thể hoàn thành thủ tục sang nhượng cho bà N do đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được. Nếu bà N vẫn muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì bà cũng đồng ý bán nhưng bà N tự làm thủ tục sang tên, bà sẽ giảm cho bà N 130.000.000 đồng để bà N làm thủ tục sang tên. Nếu bà N không nhận chuyển nhượng thì bà yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng mua bán và nhận cọc” ngày 01/4/2022 là vô hiệu. Bà đồng ý trả lại cho bà N số tiền 200.000.000 đồng bà N đã đặt cọc, bà N phải trả lại đất cho bà và bà không chịu phạt cọc vì khi đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N cũng biết rõ thửa đất chưa được đăng ký biến động sang tên bà. Ngoài ra, bà cũng không đồng ý trả tiền công chăm sóc, chi phí đầu tư chăm sóc vườn sầu riêng cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N trình bày:

Ngày 01/4/2022 bà Y và bà có ký hợp đồng mua bán và nhận cọc như bà nguyên đơn trình bày. Theo hợp đồng, bà Y đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31 tại Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và tài sản trên đất là cây sầu riêng với giá là 1.830.000.000 đồng cho bà, bà đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng. Ngoài ra còn có điều khoản bà Y có trách nhiệm làm đầy đủ thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà; nếu bà không mua thì sẽ mất cọc còn nếu bà Y không bán thì phải trả cọc và bồi thường tiền cọc gấp 02 lần cho bà.

Nay bà Y khởi kiện thì bà yêu cầu bà Y tiếp tục thực hiện theo hợp đồng ngày 01/4/2022 mà các bên đã ký kết. Trường hợp bà Y đơn phương hủy hợp đồng thì bà Y phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc, bồi thường tiền phạt cọc mà các bên đã cam kết, trả tiền công chăm sóc và chi phí đầu tư chăm sóc cây sầu riêng (phân bón, thuốc bảo vệ thực vật v.v ...) cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K' Lê, bà Ka R3, ông K' Lùng, bà Ka T, ông K' Lại, ông K' Lão, bà Ka R1 và bà Ka R2 trình bày:

Các ông bà xác định bản thân không liên quan trong vụ án này, cũng không có tranh chấp nên đã có văn bản từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án

không triệu tập tham gia tố tụng. Về việc tranh chấp giữa bà Y và bà N các ông, bà không trực tiếp tham gia, không chứng kiến nên không có ý kiến.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng, đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh Y đối với bà Huỳnh Thị Mỹ N về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng mua bán và nhận cọc ngày 01/4/2022 giữa bà Lê Thị Thanh Y với bà Huỳnh Thị Mỹ N là vô hiệu.

Buộc bà Y có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Buộc bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Y toàn bộ thửa đất số 147, tờ bản đồ 31, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

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 06/9/2024 bà Huỳnh Thị Mỹ N kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Lê Thị Thanh Y trả cho bà số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.00 đồng và chi phí đầu tư chăm sóc là 581.400.000 đồng. Tổng cộng là 981.400.000 đồng. Ngày 09/9/2024 bà N thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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 huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Mỹ N, 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]. Qua xem xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Mỹ N thấy rằng:

[2.1]. Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Mặc dù theo hợp đồng mua bán và nhận cọc ngày 01/4/2022 ghi bà Y và bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện Đ nhưng trên thực tế thửa đất các bên chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thửa đất 147 này hiện đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 986350 ngày 15/4/2022 cho hộ ông K4.

Trước đó vào năm 2018 thì hộ ông K4 đã chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 4.000m² thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Võ Tấn T1, bà Phạm Thị Kim A; sau đó ông T1, bà A đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh Y. Việc mua bán giữa các bên cũng chỉ lập giấy viết tay. Năm 2022 thì bà Y chuyển nhượng lại cho bà N theo giấy viết tay mua bán và nhận cọc ngày 01/4/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên có phát sinh tranh chấp do thủ tục chuyển nhượng không thể thực hiện được.

[2.2]. Xét thấy: “Hợp đồng mua bán và nhận cọc” ngày 01/4/2022 được ký giữa bà Y và bà N có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 31 tại thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (*nhưng thực tế thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 147*) và tài sản trên đất là cây sầu riêng với giá là 1.830.000.000 đồng, bà N đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.630.000.000 đồng bà N sẽ trả đủ cho bà Y khi 02 bên hoàn thành thủ tục sang nhượng; sau khi trả tiền đặt cọc thì bà Y đã bàn giao toàn bộ thửa đất số 147 cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền cọc 200.000.000 đồng đã chuyển thành tiền trả trước, các bên đã giao nhận đất. Nên quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Đối tượng tranh chấp trong vụ án không còn là tiền đặt cọc mà là thửa đất các bên chuyển nhượng. Tòa án áp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là không chính xác.

[2.3]. Do xác định không đúng quan hệ tranh chấp nên cấp sơ thẩm đã không tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ là đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp, xác định cụ thể tài sản trên đất gồm những gì và không tiến hành định giá tài sản tranh chấp. Từ đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bà N trả cho bà Y toàn bộ thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất nhưng không có kèm họa đồ đo đạc

thửa đất 147, cũng không xác định rõ tài sản trên đất cụ thể là những tài sản gì; dẫn đến khó thi hành án hoặc không thể thi hành án được.

[2.4]. Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc bà N trả cho bà Y thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện Đ nhưng hiện nay thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông K4. Lẽ ra, Tòa án cần phải làm rõ đối với bà Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K4 (đã chết) - để xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K4 với vợ chồng ông Võ Tấn T1, bà Phạm Thị Kim A và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà A với bà Y để đánh giá tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 986350 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/4/2022, đồng thời cần đưa UBND huyện Đ, ông Võ Tấn T1, bà Phạm Thị Kim A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; như vậy mới giải quyết triệt để vụ án.

Hơn nữa tại phiên tòa phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã xuất trình Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/01/2024, đều khẳng định từ ngày 30/01/2024 bà N đã giao thửa đất số 147, tờ bản đồ số 31 tại xã Đ, huyện Đ cho các ông bà K' Lê, Ka R3, K' Lùng, Ka T, K' Lại, K' Lão, Ka R1 và Ka R2 trực tiếp quản lý, sử dụng.

Với những phân tích nhận định trên thì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, chưa làm rõ những nội dung nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

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

[4.] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng

8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thanh Y với bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Chuyên hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai 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: Bà Huỳnh Thị Mỹ N được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007558 ngày 25/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng TTr, KT& THA (01);
- TAND huyện Đạ Huoai (01);
- Chi cục THADS huyện Đạ Huoai (01);
- Các đương sự (10);
- Lưu: lưu trữ, hồ sơ vụ án (02).

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

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

| | |
|---|--------------------------------------|
| THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ | THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA |
| Huỳnh Châu Thạch Nguyễn Thành Tâm | Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc |