

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 163/2025/DS-PT

Ngày: 20-8-2025

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 Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Quân

Ông Huỳnh Châu Thạch

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

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

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 314/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024; Thông báo hoãn phiên tòa số 515/TB-TA ngày 04 tháng 9 năm 2024; Thông báo mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 468/TB-TA ngày 08 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Võ Đăng S, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn S, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

+ Ông Nguyễn Phú K, sinh năm: 1961; cư trú tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Huyền T, sinh năm: 2000; cư trú tại thôn H, xã N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng). Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, sinh năm: 1956, bà Lê Thị X, sinh năm: 1963; cư trú tại số A, đường P, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1: Bà Lê Thị X, sinh năm: 1963; cư trú tại số A, đường P, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng). Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2022.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị H và Luật sư Đỗ Quốc A – Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

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

+ Ông Nguyễn Đỗ H1, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

+ Bà Đoàn Thị H2, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

+ Vợ chồng ông Bùi Văn T1, sinh năm: 1966, bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã N, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X – Bị đơn.

(Bà X, chị T, Luật sư H, Luật sư Quốc A có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Phạm Huyền T thì:* Ngày 01/6/2006, ông Nguyễn Phú K và ông Võ Đăng S mua chung một lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X, cư trú tại số A P, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng diện tích là 43.826m² thuộc thửa đất số 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 470.000.000đ. Ông K và ông S mua chung đất nhưng trong giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn ghi ngày 01/6/2006 không có tên ông S. Bên ông K, ông S yêu cầu ông S1, bà X xuống để viết lại hợp đồng mua bán để ông S cùng đứng tên trong giấy chuyển nhượng cho hợp lệ. Đến ngày 06/10/2006, bà X nói bận không xuống được nên ông S1 có xuống và hai bên đã viết lại hợp đồng mua bán vào ngày 01/6/2006, không có mặt bà X nên ông S1 (chồng bà X) ký thay. Sau khi viết giấy chuyển

nhượng vào ngày 06/10/2006, ông K, ông S có xin xác nhận của thôn và chính quyền địa phương. Ông K và ông S đã giao cho vợ chồng ông S1, bà X số tiền chuyển nhượng bằng tiền mặt là 200.000.000đ và ông K, ông S trả nợ thay cho ông S1, bà X cho ông T1 là 3000kg cà phê nhân với giá 21.700đ/kg cộng với số tiền mặt là 19.065.000đ, tổng cộng là 284.165.000đ; số tiền còn lại hẹn đến tháng 12/2006 sau khi thu hoạch xong cà phê thì trả đủ và ông S1, bà X giao sổ đỏ và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông K, ông S. Đến hẹn, ông K, ông S điện thoại nhiều lần cho vợ chồng ông S1, bà X nhưng vợ chồng ông S1, bà X không nghe điện thoại. Các ông lên nhà ông S1, bà X tìm nhưng không gặp mặt. Đến năm 2009, khi ngân hàng xuống nhà ông K, ông S thì ông K, ông S mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất mà ông S1, bà X chuyển nhượng cho mình đang thế chấp cho ngân hàng. Sau đó, ông K, ông S lên nhà ông S1, bà X nhiều lần nhưng không gặp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt mời ông K, ông S và ông S1, bà X đến làm việc nhiều lần nhưng ông S1, bà X không đồng ý theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết trước đó. Đến ngày 12/12/2013, ông K, ông S làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt nhưng đến ngày 20/12/2013, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt trả lại đơn khởi kiện của ông K, ông S và hướng dẫn làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nơi có bất động sản. Vì không có kiến thức pháp luật nên ông K, ông S không làm đơn khởi kiện nữa. Ông K, ông S tiếp tục lên gặp ông S1, bà X để giải quyết hợp đồng giữa hai bên nhưng ông S1, bà X không gặp hai ông. Đồng thời, diện tích đất trên đã có Quyết định kê biên tài sản số 48/QĐ-CCTHA ngày 03/02/2013 của Cơ quan thi hành án. Vào tháng 01/2022, ông K, ông S đã ký và giao đất cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt để giao đất cho người mua trúng đấu giá tài sản. Nay, ông K, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2006 đối với diện tích đất 43.826m² thuộc thửa đất số 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Nguyễn Phú K, ông Võ Đăng S và vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X vô hiệu do bị lừa dối; ông S, ông K yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải trả lại cho ông S, ông K số tiền chuyển nhượng là 284.165.000đ, trong đó: ông S yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ; ông K yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ. Đồng thời, ông S, ông K yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải thanh toán giá trị tài sản chênh lệch tương ứng với số tiền ông S, ông K đã thanh toán cho vợ chồng ông S1, bà X là 5.862.057.705đ ông S, ông K xác định lỗi mỗi bên là 50% nên ông S, ông K yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải thanh toán giá trị tài sản chênh lệch tương ứng với số tiền là 2.931.028.852đ. Do vậy, ông S yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ và thanh toán giá trị tài sản chênh

lệch làm tròn là 1.465.514.426đ, tổng cộng là 1.607.596.926đ. Ông K yêu cầu vợ chồng ông S1, bà X phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ và thanh toán giá trị tài sản chênh lệch làm tròn là 1.465.514.426đ, tổng cộng là 1.607.596.926đ. Đồng thời, ông K khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn lập ngày 01/10/2006. Ông K không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng này vì ông K và ông S đã yêu cầu trong đơn khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, ông S, ông K không yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X trình bày tại bản tự khai và lời trình bày bổ sung của bà Lê Thị X tại phiên tòa sơ thẩm thì: Vào cuối năm 2006, vợ chồng ông, bà có bán cho ông Nguyễn Phú K, bà H2 diện tích đất thuộc thửa 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L với giá 470.000.000đ. Việc bán đất trên có lập thành văn bản là giấy chuyển nhượng đất ngày 06/10/2006, có chữ ký của vợ chồng ông, bà; có chữ ký của bà H2, ông K; người làm chứng là ông Nguyễn Đình S2. Nội dung giấy sang nhượng thổ cư và vườn ngày 01/10/2006. Sau đó, vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông K là 200.000.000đ, hẹn đến cuối tháng 12/2006 trả nốt số tiền còn lại nhưng ông K, bà H2 không lên thanh toán cho vợ chồng ông, bà số tiền còn lại, mặc dù vợ chồng ông, bà đòi nhiều lần. Ngày 01/10/2006, vợ chồng ông, bà đã giao đất cho ông K, bà H2 sử dụng. Tại thời điểm bán đất cho ông K, bà H2 thì vợ chồng ông, bà đã thông báo cho ông K, bà H2 biết bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng N, chi nhánh Nguyễn Văn T3 nhưng vợ chồng ông K, bà H2 vẫn đồng ý mua. Đến năm 2015, ông K nhờ người mang số tiền 300.000.000đ lên để trả cho vợ chồng ông, bà nhưng vợ chồng ông, bà không đồng ý vì giá trị đất đã tăng giá rất nhiều lần. Sau đó, toàn bộ diện tích đất trên đã bị kê biên thi hành án. Vợ chồng ông, bà khẳng định không phải chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông, bà trong giấy chuyển nhượng đất ngày 06/10/2006 và giấy chuyển nợ ngày 06/10/2006, các giấy tờ trên là giả mạo. Vợ chồng bà chỉ ký chuyển nhượng cho ông K, bà H2 một lần duy nhất vào ngày 01/10/2006 tại nhà ông S. Việc mua bán đất không có liên quan đến ông Võ Đăng S. Nay ông K, ông S khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 6/10/2006 đối với diện tích đất 43.826m² thuộc thửa 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L thì vợ chồng ông, bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên vì đây là hợp đồng giả mạo. Ông K, ông S yêu cầu vợ chồng ông, bà phải thanh toán lại số tiền là 303.000.000đ và giá trị tài sản chênh lệch theo giá thị trường hiện nay thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông K, bà H2 số tiền 200.000.000đ.

Tại đơn yêu cầu xem xét đề ngày 30/11/2023, vợ chồng ông S2, bà X trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng ông, bà và ông S, ông K đã xảy ra từ năm 2006. Vợ chồng ông, bà nhiều lần yêu cầu ông K, ông S giao đủ tiền cho ông, bà nhưng ông S, ông K không thực hiện nên ông S, ông K đã vi phạm nghĩa vụ từ thời điểm này nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, ông S, ông K biết rất rõ vi phạm nghĩa vụ từ năm 2006 (cụ thể tại các biên bản làm việc của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt) nhưng ông S, ông K cũng không thực hiện quyền khởi kiện là vi phạm về thời hiệu khởi kiện được quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự 2005 (thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, ông K bị xâm phạm), tương ứng với Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là ba năm. Do đó, vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu được quy định tại các Điều luật mà ông, bà đã viện dẫn và áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật dân sự 2015 vì thời hiệu mà ông S và ông K khởi kiện ông, bà đã hết. Ngoài ra, ông S2, bà X không trình bày gì thêm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Thị H trình bày:* Việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày việc nguyên đơn không biết diện tích đất bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn đang thế chấp tại Ngân hàng là không đúng. Trong khi, thực tế vào năm 2013, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt đã tổ chức kê biên tài sản, sau đó giữa vợ chồng ông S2, bà X và ông S, ông K có nhiều lần gặp gỡ tại Ủy ban nhân dân xã cũng như tại Chi cục Thi hành án thành phố Đà Lạt để thỏa thuận ưu tiên quyền mua tài sản bán đấu giá nhưng ông S, ông K không đồng ý. Ông S, ông K biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm từ năm 2006 hoặc đến năm 2013 là thời điểm tài sản bị kê biên để thi hành án thì đến thời điểm khởi kiện ngày 27/01/2022 là 09 năm ông S, ông K mới thực hiện quyền khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do vậy, bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án. Về chứng cứ và luận cứ, bà sẽ trình bày cụ thể tại phần tranh luận. Ngoài ra, bà H không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đỗ H1 trình bày tại bản tự khai ghi ngày 21/4/2023 thì:* Ông là người mua trúng đấu giá đối với diện tích đất thuộc thửa 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Hiện nay ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với các thửa đất trên. Ông chưa chuyển nhượng, trao đổi, cầm cố, thế chấp các thửa

đất trên cho cá nhân, tổ chức nào. Nay ông S, ông K khởi kiện ông S2, bà X đòi với diện tích đất mà ông đã mua trúng đấu giá thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông H1 không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị H2 trình bày tại bản tự khai ghi ngày 24/4/2024 thì:* Việc mua bán đất giữa ông K, ông S và với vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X thì bà không biết được cụ thể như thế nào. Khi làm giấy xong thì có đưa cho bà ký thì bà chỉ biết ký theo yêu cầu của chồng bà là ông K. Do đó, bà không có liên quan gì. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Vợ chồng ông Bùi Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày tại bản tự khai ghi ngày 08/5/2024 thì:* Vào khoảng năm 2006, vợ chồng ông, bà cùng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X cùng vợ chồng ông K, bà H2 có thỏa thuận về việc chuyển nợ từ ông S1, bà X sang cho ông K, bà H2 sẽ có trách nhiệm trả cho ông K, bà H2 khoảng 3 tấn cà phê nhân và khoảng 19.000.000đ tiền phân bón. Ông, bà đã chốt xong công nợ ba bên và đã chuyển giao công nợ trên xong xuôi. Ông K, bà H2 đã trả đủ số cà phê và số tiền trên cho ông, bà. Ông K, bà H2 không còn nợ vợ chồng ông, bà số tiền nào. Do đó, vợ chồng ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Ngoài ra, vợ chồng ông T1, bà T2 không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) đã xử:

Chấp đơn khởi kiện của ông Nguyễn Phú K, ông Võ Đăng S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 06/10/2006 đối với diện tích đất 43.826m² thuộc thửa đất số 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Nguyễn Phú K, ông Võ Đăng S và vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn lập ngày 01/10/2006 giữa ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X với ông Nguyễn Phú K, bà Đoàn Thị H2.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X phải trả lại cho ông Nguyễn Phú K số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch với số tiền là 1.465.514.426đ, tổng cộng là 1.607.596.926đ.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X phải trả lại cho ông Võ Đăng S số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch với số tiền là 1.465.514.426đ, tổng cộng là 1.607.596.926đ.

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

Ngày 09/7/2024 ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bị đơn bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư H đề nghị xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, đồng thời yêu cầu áp dụng thời hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, 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 hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm về giá trị tài sản tranh chấp.

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 Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X; 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 Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X thì thấy rằng:

Về thời hiệu khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng các bên vẫn đang thực hiện thì phát sinh tranh chấp. Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 688, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “3. Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”. Do đó, kháng cáo của bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông S1, bà X cho rằng phải xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không

có căn cứ. Bởi lẽ, theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 06/10/2006 thể hiện ông S1, bà X chuyển nhượng diện tích là 43.800m² tại xóm T, thôn S cho ông S, ông K với giá chuyển nhượng là 470.000.000đ, đã nhận trước 200.000.000đ, số còn lại hẹn thu xong mùa cà phê sẽ thanh toán. Ngoài ra, bên nhận chuyển nhượng đất đã trả cho ông S1, bà X số tiền 84.165.000đ (chuyển nợ cà phê + phân bón từ ông T1 sang ông K, bà H2). Bà X không thừa nhận việc chuyển nợ từ ông T1 sang ông K, bà H2 để cản trở vào tiền chuyển nhượng của ông K, ông S. Tuy nhiên, bà X không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Vợ chồng ông S1, bà X không thừa nhận chữ ký, chữ viết Nguyễn Thanh S1, Lê Thị X tại giấy chuyển nợ ghi ngày 06/10/2006, giấy chuyển nhượng đất lập ngày 06/10/2006. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 63/KL-KTHS (TA) đã kết luận: chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thanh S1 trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3 là do cùng một người ký và viết ra; chữ ký, chữ viết Lê Thị X trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A3 không phải do cùng một người ký và viết ra. Đồng thời, trong lời khai của vợ chồng ông S1, bà X tại đơn yêu cầu xem xét về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện thì ông S1, bà X trình bày nội dung sau: *“việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng chúng tôi và ông S, ông K đã xảy ra từ năm 2006...”*.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, bà X cũng thừa nhận vào tháng 12/2006, bà có ký vào giấy chuyển nhượng một lần duy nhất cho ông Nguyễn Phú K, bà Đoàn Thị H2 diện tích đất khoảng 43.000m² tại thôn S, xã L, huyện L với giá 470.000.000đ, vợ chồng bà đã nhận của ông K, bà H2 số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ, còn lại 270.000.000đ hẹn đến cuối tháng 12/2006 thu xong cà phê thì trả đủ.

Việc ông K, ông S và vợ chồng ông S1, bà X thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 43.826m² thuộc thửa đất số 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 06/10/2006 là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông S1, bà X đang thế chấp diện tích đất thuộc thửa 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 xã L, huyện L cho Ngân hàng N, chi nhánh Đ để vay tiền (đăng ký thế chấp ngày 09/5/2006). Vì vậy, giao dịch dân sự giữa ông K, ông S và vợ chồng ông S1, bà X là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2006 giữa ông K, ông S và vợ chồng ông S1, bà X và tuyên hủy giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn lập ngày 01/10/2006 giữa ông S1, bà X với ông K, bà H2 là có căn cứ.

Bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 200.000.000đ là tiền chuyển nhượng đất. Theo giấy chuyển nợ ngày 06/10/2006 thì giữa ông Nguyễn Thanh S1

và Nguyễn Phú K có thỏa thuận: Ông S1 chuyển số nợ 3000kg cà phê nhân và số tiền 19.065.000đ ông S1 nợ ông T1 sang cho ông K. Ông K, ông S xác nhận việc chuyển nợ để cân trừ vào tiền chuyển nhượng 470.000.000đ.

Giá cà phê nhân thời điểm tháng 10/2006 là 21.700đ/kg nên số tiền chuyển nhượng ông K, ông S đã giao cho vợ chồng ông S1, bà X là: $200.000.000đ + 21.700đ/kg \times 3000kg \text{ cà phê nhân} + 19.065.000đ = 284.165.000đ$. Do đó, buộc vợ chồng ông S1, bà X phải trả lại cho ông K, ông S mỗi người số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì tổng diện tích đo đạc là $37.987m^2$. Do vậy, cần xác định diện tích đất thực tế vợ chồng ông S1, bà X chuyển nhượng cho ông K, ông S là $37.987m^2$. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông K, ông S chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích $10.920,3m^2$ thuộc một phần thửa 31 và $18.979m^2$ thuộc một phần thửa 57, tổng diện tích là $29.899,3m^2$ đều thuộc tờ bản đồ số 54 xã L, huyện L theo họa đồ đo đạc hiện trạng; đối với cây trồng và công trình xây dựng trên đất thì ông K, ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bị đơn kháng cáo yêu cầu thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 30/6/2025 của Công ty TNHH T4 thì giá trị quyền sử dụng đất diện tích $29.899,3m^2$ là 9.298.682.300đ. Do vậy, giá trị tài sản chênh lệch được xác định như sau: $9.298.682.300đ - 470.000.000đ = 8.828.682.300đ$. Cấp sơ thẩm xác định lỗi 50% - 50% là phù hợp.

Như đã phân tích ở trên, số tiền chuyển nhượng ông K, ông S đã thanh toán cho vợ chồng ông S1, bà X là 284.165.000đ bằng 60,46% ($284.165.000đ/470.000.000đ$) giá trị chuyển nhượng, tương ứng với số tiền là 5.337.821.318đ ($60,46\% \times 8.828.682.300đ$). Do xác định lỗi mỗi bên là 50% nên cần buộc vợ chồng ông S1, bà X phải bồi thường giá trị tài sản chênh lệch cho ông K, ông S số tiền là 2.668.910.659đ, trong đó bồi thường cho ông K số tiền là $1.334.455.329đ + 142.082.500đ = 1.476.537.829đ$; bồi thường cho ông S số tiền là $1.334.455.329đ + 142.082.500đ = 1.476.537.829đ$.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng:

Tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá và giám định tổng chi phí là 62.742.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền này (nguyên đơn đã quyết toán xong).

Tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản với chi phí là 36.500.000đ (bị đơn đã quyết toán xong). Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn

được chấp nhận đối với phần tính lại giá trị quyền sử dụng đất nên buộc nguyên đơn phải chịu số tiền này. Đối trừ nghĩa vụ bị đơn phải thanh toán cho ông S3, ông K mỗi người (62.742.000đ - 36.500.000đ) : 2 = 13.121.000đ.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông S1, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp đơn khởi kiện của ông Nguyễn Phú K, ông Võ Đăng S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 06/10/2006 đối với diện tích đất 43.826m² thuộc thửa đất số 53, 55, 57 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Nguyễn Phú K, ông Võ Đăng S và vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư + vườn lập ngày 01/10/2006 giữa ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X với ông Nguyễn Phú K, bà Đoàn Thị H2.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X phải trả lại cho ông Nguyễn Phú K số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch với số tiền là 1.334.455.329đ, tổng cộng là 1.476.537.829đ (Một tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi chín đồng).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X phải trả lại cho ông Võ Đăng S số tiền chuyển nhượng là 142.082.500đ và bồi thường giá trị tài sản chênh lệch với số tiền là 1.334.455.329đ, tổng cộng là 1.476.537.829đ (Một tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi chín đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Phú K số tiền 13.121.000đ chi phí tố tụng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X phải hoàn trả cho ông Võ Đăng S số tiền 13.121.000đ chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S1, bà Lê Thị X.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phú K số tiền 3.937.500đ, ông Võ Đăng S số tiền 3.937.500đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003025 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng) và hoàn trả cho ông K số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004406 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Lâm 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, KT, TT&THA (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- TAND khu vực 3 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 3 – Lâm Đồng (01);
- Dương 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