

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 195/2025/DS-PT
Ngày: 29-8-2025
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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

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: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp: “Yêu cầu chuyển giao nghĩa vụ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, 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 320/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 232/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Ngô Đức D, sinh năm: 1967, bà Võ Thị Hồng L, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Phan T, sinh năm: 2000; địa chỉ liên hệ: lô G, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 002455, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chung nhận ngày 24/5/2024); có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Hoàng Văn T1, sinh năm: 1970, bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn C, sinh năm: 1996; ông Trần Quốc D1, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số G, đường H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7040, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 24/12/2024); ông C có mặt, ông D1 vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị L1, sinh năm: 1955; cư trú tại thôn C, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L – Nguyên đơn.

+ Vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 24/11/2023, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/01/2024 của vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của anh Phan T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 24/12/2012 vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M có vay của vợ chồng ông D, bà L 1.300kg cà phê nhân, tổng giá trị là 50.000.000đ, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày vay. Ngày 22/01/2016 vợ chồng ông T1, bà Minh xác Đ không có khả năng chi trả nên đã tự nguyện cam kết sang tên cho vợ chồng ông D, bà L diện tích đất 500m² (chiều ngang 05 mét, chiều dài 100 mét) tại thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo đơn chuyển giao đất theo cam kết do vợ chồng ông T1, bà M cùng ký tên xác nhận. Vợ chồng ông D, bà L đã nhận đất trên thực địa, cắm mốc xác định ranh giới. Tại thời điểm lập giấy có sự chứng kiến của ông Khuất Duy A, ông Mai Văn Đ1. Tuy nhiên sau khi giao đất cho vợ chồng ông D, bà L thì vợ chồng ông T1, bà M tiếp tục dùng thửa đất trên để đi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay phần đất này đã được đứng tên vợ chồng ông T1, bà M. Sau khi phát hiện sự việc trên vợ chồng ông D, bà L đã yêu cầu bị đơn sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà để đảm bảo quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo quy định nhưng vợ chồng ông T1, bà M không thực hiện, cứ hẹn hết lần này đến lần khác.

Vì vậy, nay vợ chồng ông D, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1, bà M giao diện tích đất 500m² (05m x 100m) tại thôn T, xã P, huyện Đ cho nguyên đơn theo cam kết được lập ngày 22/01/2016 giữa hai bên, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà L theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M thì: Việc vay cà phê và cam kết sang tên 05m đất cho vợ chồng ông D, bà L là có, tuy nhiên việc vay cà phê là do vợ chồng ông, bà vay giúp chị gái của ông T1 là bà Hoàng Thị L1, lúc đó ông T1 cùng bà L1 có ký vào sổ của vợ chồng ông D, bà L,

thời hạn vay chỉ khoảng 04 tháng chứ không đến 01 năm. Khi đến hạn thì bà L1 chưa có khả năng để trả, khi bà L1 mang tiền đến trả cho vợ chồng ông D, bà L nhưng do không đủ nên nguyên đơn không nhận, còn vợ chồng ông T1, bà M cũng khó khăn nên đã đồng ý viết giấy chuyển giao đất với vợ chồng ông D, bà L với diện tích 05m x 100m tọa lạc tại thôn T, xã P. Mục đích của việc viết giấy này là để làm tin cũng như thúc giục phía bà L1 trả nợ cho nguyên đơn, việc vợ chồng ông D, bà L cho rằng vợ chồng ông, bà đã giao đất và cắm mốc trên thực tế là không đúng.

Tại thời điểm xác lập “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” ngày 22/01/2016 thì chỉ có vợ chồng ông D, bà L, vợ chồng ông, bà và ông Nguyễn Văn X, giấy này do ông Nguyễn Văn X trực tiếp viết chứ không có mặt ông Khuất Duy A và Mãi Văn Đ2 như tài liệu chứng cứ do vợ chồng ông D, bà L giao nộp cho Tòa án.

Nay vợ chồng ông D, bà L yêu cầu vợ chồng ông, bà phải giao diện tích đất 500m² (05m x 100m) tại thôn T, xã P, huyện Đ cho nguyên đơn theo cam kết được lập ngày 22/01/2016 giữa nguyên đơn với vợ chồng ông, bà, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích nêu trên cho theo quy định của pháp luật cho thì vợ chồng ông, bà không đồng ý; chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông D, bà L số tiền gốc là 50.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo quy định.

- Theo lời trình bày của ông Hoàng Văn C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thì: ông T1 và bà Hoàng Thị L1 có quan hệ chị em với nhau, ngày 24/12/2012 (âm lịch), bà L1 nhờ vợ chồng bị đơn vay của vợ chồng ông D, bà L 1.300kg cà phê nhân, thành tiền là 50.000.000đ với lãi suất 3%/tháng, 03 tháng trả lãi 01 lần. Năm 2016 bà L1 đã trả cho vợ chồng ông D, bà L 60.000.000đ tiền lãi, còn lại 50.000.000đ tiền gốc chưa trả được. Vì đứng tên vay và thời hạn vay đã hết nên vợ chồng ông D, bà L đã yêu cầu vợ chồng ông T1, bà M lập 01 đơn chuyển giao đất theo cam kết với nội dung thỏa thuận giao cho vợ chồng ông D, bà L diện tích đất có chiều rộng 05m mặt đường và sâu 100m, tổng diện tích 500m² để làm tin, phần này bị đơn vẫn quản lý, sử dụng, chưa chuyển giao cho ai. Do vậy bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị tuyên đơn giao đất theo cam kết lập ngày 22/01/2016 giữa bị đơn và nguyên đơn vô hiệu do giả tạo; tuyên buộc bà Hoàng Thị L1 có trách nhiệm trả cho vợ chồng nguyên đơn 50.000.000đ và lãi suất phát sinh từ ngày 22/01/2016 đến ngày xét xử.

- Bà Hoàng Thị L1 thống nhất với ý kiến của ông Hoàng Văn T1, không có ý kiến gì bổ sung.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 05/2025/DS-ST ngày 24/3/2025; Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới dạng Đơn chuyển giao đất theo cam kết ngày 22/01/2016) về việc chuyển

nhượng lô đất có kích thước khoảng 5 mét chiều ngang, chiều sâu khoảng 100 mét tại thôn T, xã P, huyện Đ cũng như buộc ông T1, bà M giao diện tích đất 500m² (5m x 100m) tại thôn T, xã P, huyện Đ cho ông D, bà L theo cam kết được lập ngày 22/01/2016 giữa ông D, bà L với ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích nêu trên cho ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới dạng Đơn chuyển giao đất theo cam kết ngày 22/01/2016) vô hiệu do giả tạo.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới dạng Đơn chuyển giao đất theo cam kết ngày 22/01/2016) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 50.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 568.905.265đ tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng là 618.905.265đ.

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 24/3/2025 ông Hoàng Văn C, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M, có đơn kháng cáo không đồng ý với toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 02/4/2025 vợ chồng ông D, bà L có đơn kháng cáo đề nghị hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T1, bà M thanh toán số tiền 1.305.286.296đ tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 500m² tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Ông Hoàng Văn C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Anh Phan T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn 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. Về nội dung: Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền vay gốc là 50.000.000đ và tiền lãi suất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 vợ chồng ông D, bà L và của ông Hoàng Văn C, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T1, bà M, được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông D, bà L và của ông Hoàng Văn C, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T1, bà M thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện: xuất phát từ việc vào năm 2012 bà Hoàng Thị L1 là chị của ông Hoàng Văn T1 cần vay tiền nên vợ chồng ông T1, bà M đã đứng ra vay của vợ chồng ông D, bà L 1.300kg cà phê nhân tương ứng với số tiền 50.000.000đ; thời hạn vay 01 tháng tuy nhiên bà L1 không trả được. Do đứng tên vay và thời hạn vay đã hết nên ngày 22/01/2016 vợ chồng ông T1, bà M đã lập “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” với nội dung thỏa thuận giao cho vợ chồng ông D, bà L được quyền sử dụng diện tích đất có chiều rộng 05m mặt đường x chiều sâu 100m, tổng diện tích 500m², đất này tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện Đ để cầm trừ đối với khoản nợ nói trên.

[2.2] Qua xem xét nội dung “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” ngày 22/01/2016 thì thấy rằng vợ chồng ông T1, bà Minh xác Đ đối với khoản nợ 50.000.000đ nói trên thì khi đến thời hạn bên vay không có điều kiện chi trả nên thỏa thuận cầm trừ bằng lô đất có chiều ngang mặt đường là 05m, chiều sâu 100m; diện tích 500m²; kể từ ngày thỏa thuận thì hai bên cắm mốc ranh giới giữa hai bên gia đình. Như vậy, nội dung “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” ngày 22/01/2016 được lập với mục đích rõ ràng là thay thế nghĩa vụ trả nợ bằng quyền sử dụng đất, không nhằm che giấu hợp đồng vay. Khoản vay được phát sinh từ năm 2012 đến năm 2016, chính bị đơn xác nhận không có khả năng trả và tự nguyện lập văn bản cam kết giao đất. Tại thời điểm giao kết thì vợ chồng bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình. Vì vậy không thể xem đây là giao dịch giả tạo để che dấu một giao dịch khác.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa hôm nay, tại phần hỏi thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị cho định giá lại tài sản tranh chấp do kết quả định giá tại cấp sơ thẩm là quá cao, điều này là mâu thuẫn với lời trình bày trước đó bởi lẽ nếu bị đơn cho rằng giao dịch nói trên chỉ là giả tạo để che dấu cho việc vay tiền thì không cần phải đề nghị thẩm định giá lại để xem xét nghĩa vụ hoàn trả lại của bị đơn mà chỉ cần tính lãi mà bị đơn phải chịu là phù hợp.

Do đó, có căn cứ để xác định bị đơn tự nguyện cầm trừ khoản nợ vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền vay vào năm 2012 đã được các bên thỏa thuận thành tiền chuyển nhượng chứ không phải dùng lô đất này thực hiện việc cầm cố hay thế chấp để đảm bảo cho số tiền đã vay nói trên và việc thỏa thuận này không nhằm mục đích che dấu giao dịch vay tài sản trước đó.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn xuất trình “Giấy xin chuộc lại đất” ghi ngày 30/4/2016 (bản phô tô) để xác định sau khi các bên lập “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” nói trên thì phía bà Hoàng Thị L1 đã trả tiền đặt cọc là 50.000.000đ để chuộc lại đất và hẹn đến ngày 30/4/2017 sẽ trả hết số tiền còn lại là 60.000.000đ. Tuy nhiên qua xem xét nội dung của “Giấy xin chuộc lại đất” thì không có thể hiện việc đồng ý của nguyên đơn; hay có việc thỏa thuận chuộc lại đất này. Đồng thời, bà L1 cũng không xuất trình được các căn cứ để chứng minh đã trả số tiền theo “Giấy xin chuộc lại đất” nói trên; nguyên đơn cũng không thừa nhận đối với nội dung này nên không có căn cứ để xem xét. Tuy vậy, việc các bên giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ chỉ được lập bằng giấy tay, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực; tại thời điểm ký kết, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng; hơn nữa thửa đất các bên thỏa thuận không đủ điều kiện tách thửa như các bên có giao kết nên vi phạm quy định bắt buộc về hình thức và điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch dân sự theo “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là đúng quy định.

[2.4] Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền trượt giá. Xét lời trình bày này là không có cơ sở bởi lẽ nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng, bị đơn không đồng ý do giao dịch nói trên là giả tạo chứ không phải nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu và cả hai đều không yêu cầu giải quyết hậu quả nên không thể xem việc giải quyết của cấp sơ thẩm là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự được.

[2.5] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ..., bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Xét về lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên là ngang nhau là phù hợp bởi lẽ tại thời điểm các bên có chuyển giao đất theo cam kết thì các bên đều biết phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật được nên việc giao kết này đã bị vô hiệu.

Như đã phân tích, số tiền nợ 50.000.000đ được các bên thỏa thuận cản trừ thì đã trở thành tiền chuyển nhượng, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc vị trí số (2) trên họa đồ có diện tích 455m², có giá trị 1.187.810.530đ, sau khi trừ số tiền vay 50.000.000đ đã được các bên chuyển sang thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất còn lại là 1.137.810.530đ nên buộc bị đơn ngoài việc hoàn trả 50.000.000đ, còn phải thanh toán cho nguyên đơn 50% chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất (tương ứng 568.905.265đ) là có căn cứ.

Vì vậy, việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ 100% giá trị quyền sử dụng đối với diện tích 500m² đất, tương đương 1.305.286.296đ và việc bị đơn kháng cáo cho rằng giao dịch theo “Đơn chuyển giao đất theo cam kết” là giả tạo là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên, vợ chồng ông D, bà L và vợ chồng ông T1, bà M kháng cáo nhưng không xuất trình được các chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông D, bà L và của vợ chồng ông T1, bà M; giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 22.612.000đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được quyết toán xong), do xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên cần buộc mỗi bên phải chịu ½ chi phí nói trên là phù hợp. Bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền nói trên cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông D, bà L và của vợ chồng ông T1, bà M phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 137, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L và vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (dưới dạng Đơn chuyển giao đất theo cam kết ngày 22/01/2016) lô đất có kích thước khoảng 05m chiều ngang, chiều sâu khoảng 100m tại thôn T, xã P, huyện Đ (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) đối với vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M cũng như buộc vợ chồng ông T1, bà M giao diện tích đất 500m² (05m x 100m) tại thôn T, xã P, huyện Đ (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) cho vợ chồng ông D, bà L theo giấy cam kết được lập ngày 22/01/2016, thực hiện thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích nêu trên cho vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới dạng Đơn chuyển giao đất theo cam kết ngày 22/01/2016) là vô hiệu do giả tạo.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới dạng Đơn chuyển giao đất theo cam kết ngày 22/01/2016) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L số tiền 618.905.265đ (sáu trăm mười tám triệu chín trăm lẻ năm nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó có 50.000.000đ (năm mươi triệu) là tiền chuyển nhượng đất và 568.905.265đ (năm trăm sáu mươi tám triệu chín trăm lẻ năm nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng) là tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L và vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M mỗi bên phải chịu 11.306.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc vợ chồng ông T1, bà M phải trả cho vợ chồng ông D, bà L 11.306.000đ (mười ba triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L phải chịu 32.295.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005286 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng). Vợ chồng ông D, bà L còn phải nộp 29.795.000đ án phí còn thiếu.

+ Vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải chịu 28.756.200đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

+ Vợ chồng ông Ngô Đức D, bà Võ Thị Hồng L phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000264 và số 0000265 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng). Vợ chồng ông D, bà L đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

+ Vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000255 ngày 11/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng). Vợ chồng ông T1, bà M đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

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 Gđ, Ktr, Ttr & THA (01)
- TAND khu vực 3 – Lâm Đồng (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch