

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 369/2025/DS-PT

Ngày 04-12-2025

*“V/v yêu cầu giải quyết hậu quả
hợp đồng vô hiệu”.*

**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 Lương Đức Dương

Các Thẩm phán tham gia: Ông K'Tiên và ông Nguyễn Hồng Chương.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chính, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 353/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025 về việc *“Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”*.

Do Bản án số: 25/2025/DS-ST ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6-Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 574/2025/QĐ-PT ngày 17-11-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Văn T; địa chỉ: Thôn C, xã Q, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Chị H' Lãng; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2.2. Anh K; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng- Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Bá D; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng- Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Đỗ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người kháng cáo trình bày: Ngày 21-6-2019 anh T và vợ chồng chị H1, anh K đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) bằng giấy viết tay, diện tích 200m², thửa số 03, tờ bản đồ độc lập, giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất (GCNQSDĐ) số AB 160620, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng) với giá tiền 50.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng anh T đã trả đủ tiền, chị H1 và anh K đã giao nhà. Trong quá trình sử dụng anh T đã xây bồn nước và khoan 01 chiếc giếng nước trị giá 40.000.000 đồng. Tại Bản án số: 28/2024/DS-ST, ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông và Bản án số: 45/2025/DS-PT, ngày 14-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ trên vô hiệu. Do vậy, anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại cho anh số tiền 50.000.000 đồng đã nhận, bồi thường 150.000.000đồng tiền chênh lệch giá trị đất và 40.000.000đồng tiền khoan giếng, tổng số tiền là 240.000.000đồng.

2. *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:* Tháng 7 năm 2017, chị H1, và anh K có vay của anh T 20.000.000đồng, lãi suất 70.000đ/1.000.000đ/tháng. Ngày 21-6-2019 anh T đưa đến tờ giấy viết sẵn yêu cầu chị bà H1 và ông K ký nếu không sẽ kêu giang hồ đánh. Sau khi ký xong thì anh T mới đọc nội dung tờ giấy đó và nói là vợ chồng chị đã bán nhà và bán đất. Khi đó, chị H1 năn nỉ để chị đi làm trả tiền sau, anh T không đồng ý. Đầu năm 2020, chị H1 đưa 20.000.000đồng đến trả nhưng anh T yêu cầu phải trả 300.000.000đồng. Do không có tiền nên chị H1 đã chưa trả cho anh T từ đó đến nay. Đối với giếng khoan anh T tự khoan trên đất mà không được sự đồng ý của chị nên anh T phải tự chịu trách nhiệm.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá D trình bày:* Năm 2019 ông có nhận chuyển nhượng đất từ bà H1. Sau đó phát sinh tranh chấp với anh Đỗ Văn T, ông đã khởi kiện và được Tòa án và đã được giải quyết sơ thẩm, phúc thẩm, kết quả buộc anh T trả lại diện tích đất. Tuy nhiên, trong các bản án trước chưa xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà H1 và anh T. Do đó, trong vụ án này, ông D cho rằng việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là tranh chấp riêng giữa anh T và bà H1, không liên quan đến anh. Đối với giếng khoan là do anh T tự ý khoan trong thời gian tranh chấp, mặc dù ông đã báo cho chính quyền địa phương nhưng anh T vẫn tiếp tục khoan. Tuy nhiên, giếng này không đủ nước, ông không có nhu cầu sử dụng nếu anh T có thiện chí hòa giải thì ông đồng ý hỗ trợ 50%.

4. Bản án số: 25/2025/DS-ST, ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Lâm Đồng, quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T về việc yêu cầu Tòa án buộc chị H1 và anh K phải trả lại số tiền 50.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền 40.000.000đồng tiền chi phí khoan giếng. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Ngày 01-10-2025 nguyên đơn ông Đỗ Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án số: 25/2025/DS-ST ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Lâm Đồng, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Anh T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Chị H1 đồng ý trả anh T số tiền 50.000.000đồng (bao gồm 20.000.000đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ tháng 07 năm 2019 đến thời điểm xét xử phúc thẩm).

6.2. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Việc chị H1 đồng ý trả cho anh T số tiền 50.000.000đồng không trái pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị H1 trả 50.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn T thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Ngày 26-4-2023, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông thụ lý vụ án số: 33/2023/TLST-DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là anh Lê Bá D và bị đơn là anh Đỗ Văn T. Bản án số: 28/2024/DS-ST ngày 23-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong đã nhận định: Hợp đồng CNQSDĐ ngày 21-6-2019, giữa anh T và chị H1, anh K không thể hiện ranh giới, tứ cận diện tích đất...; giả tạo, bản chất là quan hệ vay tiền và quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D, buộc anh T trả diện tích đất đang tranh chấp; không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T về việc công nhận hợp đồng CNQSDĐ ngày 21-6-2019, giữa anh T và chị H1; chấp nhận yêu cầu độc lập của chị H1 về việc tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2019 vô hiệu (không giải quyết hậu quả do các đương sự không yêu cầu). Bản án dân sự phúc thẩm số: 45/2025/DS-PT ngày 14-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giữ nguyên quyết định của dân sự sơ thẩm nêu trên.

[2.2]. Như vậy, có căn cứ chứng minh ngày 21-6-2019, anh T không giao cho chị H1 và anh K 50.000.000đồng, do đó Bản án sơ số: 25/2025/DS-ST ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Lâm Đồng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ. Song, tại phiên tòa phúc thẩm chị H1 tự nguyện trả anh T 50.000.000đồng (*trong đó 20.000.000đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ tháng 07 năm 2019 đến thời điểm xét xử phúc thẩm*), nội dung này không trái pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh T.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 150.000.000đồng không được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 131 của Bộ luật Dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Văn T,

sửa Bản án sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Lâm Đồng:

1.1. Buộc chị H1 và anh anh K trả anh Đỗ Văn T 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

1.2. Kể từ ngày anh Đỗ Văn T có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên, hàng tháng chị H1 và anh K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Buộc anh Đỗ Văn T phải chịu 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 6.300.000đ (*Sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai số 0008837 ngày 06-5-2025 của Chi cục Thi hành huyện Đ và số 0005627 ngày 17-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6;
- THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Lương Đức Dương