

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 426/2025/DS-PT
Ngày 25-12-2025
“*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 Lương Đức Dương.

Các Thẩm phán tham gia: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Thế Hạnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, 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: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 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: 455/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án số: 17/2025/DS-ST, ngày 08-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 -Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 681/2025/QĐXXPT-DS ngày 11-12-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Thanh B, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã T, tỉnh Đồng Nai - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H là Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thanh H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; địa chỉ: A L, tổ E N, phường N, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lưu Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn A bon B'sêr A, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xét xử vắng mặt.

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

3.1. Chị Bùi Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã T, tỉnh Đồng Nai - Có đơn xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Lê Sỹ V, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Lê Sỹ V1, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xét xử vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Đ - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T - Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Phạm Thanh B, chị Bùi Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 28-3-2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05-5-2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền trình bày:

1.1. Ngày 11-5-2017, bà Lưu Thị H1 đặt cọc cho anh Phạm Thanh B 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ 06, diện tích 1.690m² (thực tế 1.300m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BR 481192 tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; trên đất có căn nhà tạm, công trình vệ sinh, bể nước và cây cà phê; giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Đồng thời, anh B có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà H1 sẽ trả số tiền còn lại khi nhận được GCNQSDĐ. Tuy nhiên, anh B chưa bàn giao đất nhưng bà H1 tự ý dọn đến ở.

1.2. Ngày 26-9-2017, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, anh B cùng anh V (con trai bà H1) nhờ người quen làm thủ tục sang tên cho bà H1 nhưng không được do đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc nhà nước cho thuê. Sau đó, bà H1 đã tự liên hệ để nhận lại hồ sơ gốc, do lo sợ bà H1 tự ý làm thủ tục sang tên nên anh B đã làm đơn ngăn chặn gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đ1.

1.3. Do hợp đồng chuyển nhượng không có khả năng thực hiện, anh B liên hệ để thương lượng nhưng bà H1 không đồng ý. Do đó, anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017; huỷ giấy đặt cọc ngày 11-5-2017, do vô hiệu; buộc bà H1 trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.146m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ 06 cùng tài sản trên đất; trả lại GCNQSDĐ số BR 481192, các giấy tờ liên quan và giải quyết hậu quả việc giấy đặt cọc vô hiệu. Anh B không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và thanh toán giá trị cây trồng bà H1 đã tạo lập trên đất.

2. Bị đơn bà Lưu Thị H1 trình bày:

2.1. Ngày 11-5-2017, bà H1 có nhận chuyển nhượng của anh B và chị T thửa đất với chiều ngang mặt đường 13m, chiều dài 100m, giá thỏa thuận 220.000.000đồng, đã đặt cọc 50.000.000 đồng; đến tháng 7 năm 2017 anh V (con bà H1) trả thêm cho anh B số tiền 50.000.000 đồng (không lập giấy tờ giao nhận). Ngày 26-9-2017, hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C (ghi giá tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng); anh B có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng. Ngày 06-11-2017, anh B đã bàn giao thửa đất trên cho bà H1 (có ký với các hộ giáp ranh); trên đất có 01

căn nhà tạm (mái lợp tôn, vách thưng tôn), bể nước và một số cây trồng khác ngoài ra không còn tài sản gì khác; quá trình sinh sống bà H1 có trồng thêm một số cây ăn quả như bơ, dứa, chuối, một số trụ tiêu, tôn tạo và sửa chữa căn nhà.

2.2. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H1 đã nhiều lần yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên, anh B cho biết đang làm thủ tục. Sau đó, anh B yêu cầu trả số tiền 800.000.000 đồng (tiền trượt giá từ năm 2017 đến năm 2021) thì mới làm thủ tục chuyển nhượng, bà H1 không đồng ý. Ngoài ra, anh B giao GCNQSDĐ và các giấy tờ liên quan để bà H1 liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 14-12-2021, bà H1 liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng anh B đã có đơn ngăn chặn nên không thực hiện được.

2.3. Ngày 10-01-2024, bà H1 làm đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017 đã được công chứng đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.690m² tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; buộc anh B, chị T thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và bà H1 đồng ý trả số tiền 120.000.000 đồng còn lại.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Anh Lê Sỹ V trình bày: Tháng 7 năm 2017 anh V có giao cho anh Phạm Thanh B số tiền 50.000.000 đồng để trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ anh (bà H1) và anh B.

3.2. Đại diện Ủy ban nhân dân (UBND) xã T trình bày: Đến thời điểm ngày 18-8-2025, anh Phạm Thanh B không thực hiện thủ tục gia hạn thuê quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024: thửa đất số 45 tờ bản đồ 06 tại xã Đ (nay là xã T) đã hết thời hạn thuê đất nhưng không được gia hạn quyền sử dụng đất, Nhà nước sẽ thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3.3. Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ trình bày: Anh Phạm Thanh B được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số phát hành BR 418192 ngày 11-02-2014 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 06, diện tích 1.690m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng: *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất; nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền sử dụng đất từ đất thuê; thửa đất có thời hạn sử dụng đến năm 2022.* Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024: Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm; khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm. Qua kiểm tra sổ giao nhận hồ sơ của Phòng T1 từ năm 2023 đến nay chưa nhận được hồ sơ đề nghị tiếp tục thuê đất của anh Phạm Thanh B. Do đó, thửa đất trên thuộc trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

4. Bản án sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 08-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng, quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 120, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26 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:

1) Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh B đối với bà Lưu Thị H1: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017 giữa anh Phạm Thanh B, chị Bùi Thị T với bà Lưu Thị H1 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06 và đất tọa lạc tại bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã được công chứng tại Văn phòng C; buộc bà H1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 481192; buộc bà H1 trả lại diện tích 1.146m² và tài sản gắn liền với đất. Tạm giao cho anh Phạm Thanh B, chị Bùi Thị T quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nêu trên và tài sản trên đất cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2) Buộc anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T phải trả cho bà H1 tổng số tiền 464.826.000 đồng (*gồm các khoản 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 71.254.000 đồng tiền cây trồng, 209.372.000 đồng tiền công trình xây dựng, vật kiến trúc và tiền chênh lệch giá trị đất 84.200.000 đồng*).

3) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Phạm Thanh B về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11-5-2017 giữa anh Phạm Thanh B và bà Lưu Thị H1.

4) Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị H1 đối với anh Phạm Thanh B, chị Bùi Thị T về việc yêu cầu toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017 giữa anh Phạm Thanh B, chị Bùi Thị T với bà Lưu Thị H1 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã được công chứng tại Văn phòng C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

5. Ngày 19-9-2025, nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ: Ngày 11-5-2017, bà H1 đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; số tiền 50.000.000 đồng ghi nhận tại Vi bằng các bên thỏa thuận khi hợp đồng chuyển nhượng thành công sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng (thực tế chưa trực tiếp nhận tiền). Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017, trên GCNQSDĐ cấp cho anh B đã ghi nhận tên bà Lưu Thị H1 tại nội dung “*Thay đổi cơ sở pháp lý*” (tại trang 4). Tuy nhiên, cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai trả lời không được chuyển nhượng

vì đất có nguồn gốc nhà nước cho thuê. Mặt khác, do bà H1 giữ GCNQSDĐ nên anh B không thực hiện được thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất, như vậy lỗi dẫn đến việc không đăng ký biến động được là khách quan. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm tài sản gắn liền với đất. Đối với chi phí tố tụng, bản án sơ thẩm buộc anh B phải chịu là không đúng pháp luật bởi yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B, giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (đối tượng của hợp đồng không thực hiện được do khách quan); giải quyết lại tiền án phí, chi phí tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự.

6.2. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 08-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn: Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 394.548.800đồng (bao gồm 100.000.000đồng đã nhận, 71.254.000đồng tiền cây trồng trên đất, 185.188.000đồng tiền công trình trên đất và 38.106.800đồng tiền chênh lệch giá trị đất); đối với tài sản di dời được bao gồm: 02 bồn inox và 300m lưới B40 kéo hàng rào có giá trị 24.184.000đồng, thuộc quyền sở hữu của bà H1 và bà H1 có nghĩa vụ di dời; về án chi phí tố tụng, án phí các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị T thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[2.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11-5-2017 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[2.1.1]. Tại giấy đặt cọc ngày 11-5-2017, giữa bà Lưu Thị H1 và anh Phạm Thanh B, ghi nhận: Số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.690m² đã được cấp GCNQSDĐ, tọa lạc tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; không thỏa thuận cụ thể số tiền chuyển nhượng; khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và nhận được GCNQSDĐ bà H1 sẽ giao đủ số tiền hai bên thỏa thuận; trường hợp anh B không thực hiện thủ tục đăng ký biến động có trách nhiệm phải bồi thường số tiền đặt cọc (bút lục số 31). Ngày 26-9-2017, giữa anh B và chị T với

bà H1 tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 06 và đã công chứng tại Văn phòng C; giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng; anh B có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

[2.1.2]. Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “1) *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.* 2) **Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền**”. Xét thấy, giao dịch đặt cọc trên đảm bảo các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Song, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự đã viện dẫn nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế đã được giao kết. Như vậy, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được giao kết, số tiền đặt cọc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017, giữa anh B và chị T với bà H1:

[2.2.1]. Mặc dù, anh B cho rằng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, căn cứ Vi bằng số: 337/2024/VB-TPLĐN ngày 09-12-2024, “Biên bản giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ” (bút lục số 193) và tại phiên tòa phúc thẩm: anh B thừa nhận cuộc hội thoại tại Vi bằng trên là của anh B và chị T (vợ anh B) với anh V1 (con bà H1). Ngoài ra, nội dung hội thoại trên phù hợp với các chứng cứ khác đã thu thập lưu hồ sơ vụ án, do đó có căn cứ kết luận lời trình bày của bà H1 về việc anh B đã nhận tổng số tiền 100.000.000 đồng (bao gồm 50.000 đồng tiền đã đặt cọc) và giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 220.000.000 đồng là có cơ sở.

[2.2.2]. Căn cứ kết quả định giá theo giá thị trường trên cơ sở yêu cầu của bà H1, cụ thể: Giá trị quyền sử dụng đất là 206.334.000 đồng; công trình xây dựng, vật kiến trúc giá trị là 209.372.000 đồng (bao gồm giá trị tài sản bà H1 đã sửa chữa, tôn tạo một phần căn nhà; các tài sản mua mới gồm: 02 bồn inox giá trị 7.000.000 đồng và 300m lưới B40 kéo hàng rào có giá trị 24.184.000 đồng); cây trồng trên đất là 71.254.000 đồng (bao gồm giá trị cây bà H1 trồng năm 2018, giá trị 6.578.000 đồng); tổng giá trị tài sản là: 486.960.000 đồng. Ngoài ra anh B thừa nhận không khiếu nại đối với định giá tài sản trên. Mặt khác, tại thời điểm tranh chấp thửa đất trên đã hết thời hạn cho thuê và thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật (không được chuyển nhượng).

[2.2.3]. Nguyên nhân dẫn đến các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận bản chất là do không thống nhất được giá trị chuyển nhượng. Bên cạnh đó, không có căn cứ xác định thửa đất đã chuyển nhượng nêu trên có nguồn gốc: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đất cho thuê” thuộc trường hợp không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong thời gian bà H1 thực hiện thủ tục đăng ký biến động, anh B có đơn yêu cầu không thực hiện thủ tục chuyển nhượng gửi cơ quan có thẩm quyền, dẫn đến hết thời hạn sử dụng đất được ghi nhận trong GCNQSDĐ. Mặt khác, theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-9-2017, anh B và chị T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017 không thực hiện được (bị hủy) cơ bản thuộc về anh B và chị T. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm buộc anh B, chị T trả bà H1 số tiền 464.826.000 đồng (*gồm các khoản 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, 71.254.000 đồng tiền cây trồng, 209.372.000 đồng tiền công trình xây dựng, vật kiến trúc và 84.200.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất*) là không đúng pháp luật:

1) Bởi vì, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử đã nhận định (bao gồm tài sản trên đất) được xác định là 220.000.000 đồng, bà H1 đã trả 100.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động sẽ trả số tiền còn lại. Do đó, căn cứ tinh thần hướng dẫn tại mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10-8-2004; điểm b3 và c2 tiểu mục 2.4 mục 2 của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần xác định số tiền bà H1 đã trả theo tỷ lệ với giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm giao kết (năm 2017) để xem xét số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả tài sản trên đất) tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Cụ thể, bà H1 đã trả được $100.000.000 \text{ đồng} / 220.000.000 \text{ đồng}$ tương ứng 45,45% giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được định giá theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 449.188.000 đồng (*không bao gồm giá trị cây bà H1 trồng năm 2018: 6.578.000 đồng và tài sản bà H1 mua mới sau khi được giao đất: 02 bồn inox và 300m lưới rào B40 có giá trị 31.184.000 đồng*). Như vậy, số tiền chênh lệch được xác định là: $449.188.000 \text{ đồng} \times 45,45\% = 204.156.000 \text{ đồng}$.

2) Căn cứ các quy định tại khoản 1 Điều 351, Điều 360 và 361 của Bộ luật Dân sự năm 2015, anh B và chị T có nghĩa vụ bồi thường cho bà H1 số tiền 210.734.000 đồng (*bao gồm giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và giá trị cây bà H1 trồng năm 2018 là 6.578.000 đồng thuộc*

trường hợp không di dời được) đối với tài sản di dời được bao gồm: 02 bồn inox và 300m lưới B40 kéo hàng rào có giá trị 31.184.000 đồng thuộc quyền sở hữu của bà H1.

[2.3]. Từ những nhận định tại các mục [2.1] và [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh B và chị T, sửa Bản án sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 08-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng.

[2.4]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.4.1]. Đối với số tiền 9.000.000 đồng chi phí tố tụng (chi phí định giá tài sản): Quá trình giải quyết vụ án anh B và chị T đồng ý trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và giá trị cây bà H1 trồng năm 2018 (01 cây sầu riêng và 01 cây xà cừ được định giá là 6.578.000 đồng - bút lục 212, 264). Đồng thời, Hội đồng xét xử đã nhận định buộc anh B và chị T bồi thường cho bà H1 số tiền 210.734.000 đồng so với số tiền 56.578.000 đồng anh B đồng ý trả cho bà H1, tương ứng 26,85% yêu cầu được chấp nhận. Do vậy, căn cứ hướng dẫn tại điểm c3 tiêu mục 2.4 mục 2 của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự: anh B và chị T phải chịu 6.583.500 đồng ($73,15\% \times 9.000.000$ đồng); bà H1 phải chịu 2.419.500 đồng ($26,85\% \times 9.000.000$ đồng) tiền chi phí tố tụng. Do bà H1 đã nộp tạm ứng 9.000.000 đồng, nên buộc anh B và chị T hoàn trả cho bà H1 số tiền 6.583.500 đồng.

[2.4.2]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận, anh B và chị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Anh B và chị T phải chịu án tiền phí dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận ($210.734.000 - 56.578.000 = 154.156.000$ đồng), được trừ vào 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp; bà H1 phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 56.578.000 đồng và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T, sửa Bản án sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 08-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh B đối với bà Lưu Thị H1: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017, giữa anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T với bà Lưu Thị H1 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng) đã được công chứng tại Văn phòng C.

1.2. Buộc bà Lưu Thị H1 trả anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T diện tích đất 1.146m² và tài sản trên đất (không bao gồm 02 bồn inox và 300m lưới B40 kéo hàng rào), thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại bon B, xã Đ (nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng); trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418192 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 11-02-2014 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 06 (bản gốc). Tạm giao cho anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nêu trên và sở hữu tài sản trên đất cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.3. Buộc anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T phải trả cho bà Lưu Thị H1 số tiền 210.734.000đ (*Hai trăm mười triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn đồng*). Bà Lưu Thị H1 có quyền sở hữu và có nghĩa vụ tháo gỡ, di dời 02 bồn inox và 300m lưới B40 trên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại xã T, tỉnh Lâm Đồng. Kể từ ngày người bà H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh B, chị T còn phải trả số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Thị H1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-9-2017 giữa anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T với bà Lưu Thị H1 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã được công chứng tại Văn phòng C.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 147, 148 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các khoản 4 và 5 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

3.1. Buộc anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T phải chịu 7.708.000đ (*Bảy triệu bảy trăm linh tám nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại Biên lai số 0004211 ngày 30-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong và các B1 lại số 0004888 và 0004890 ngày 13-10-2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Trả lại anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T số tiền 4.892.000đ (*Bốn triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

3.2. Bà Lưu Thị H1 phải chịu 3.129.000đ (*Ba triệu một trăm hai mươi chín nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0001969 ngày 10-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

3.3. Anh Phạm Thanh B và chị Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Lưu Thị H1 6.583.500đồng (*Sáu triệu năm trăm tám nghìn năm trăm đồng*) tiền chi phí định giá tài sản.

4. 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.

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

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

Lương Đức Dương