

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 452/2025/DS-PT

Ngày 07-01-2026

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

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

**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 Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Thê Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh, là Thư ký viên của 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 07 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 291/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 10-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 634/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh [Nguyễn Thanh N](#), sinh năm 1998; địa chỉ: [Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh [Nguyễn Văn T](#), sinh năm 1991; địa chỉ: [Số C C, xã K, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Số C C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Chị [Lý Thị C](#), sinh năm 1985; địa chỉ: [Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông [Đoàn Trí P](#), sinh năm 1976; địa chỉ: [Số D đường số A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh](#) (địa chỉ cũ: [Số D đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh](#)) – vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh [Nguyễn Văn N1](#), sinh năm 1990; địa chỉ: [Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Bà [Nguyễn Thị H](#), sinh năm 1979; địa chỉ: [Thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Bà [Lê Thị T1](#) ([Lê Thị Hoài P1](#)), sinh năm 1971 và ông [Nguy Cao T2](#), sinh năm 1968; địa chỉ: [Tổ dân phố A, phường B, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Tổ dân phố A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Ông [Nguyễn Thanh V](#), bà [Nguyễn Thị P2](#), sinh năm 1971 và chị [Trần Thị Hải Y](#); địa chỉ: [Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Nguyễn Đình T3](#) – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông: Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Đặng Đình Q](#) – Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng – vắng mặt.

- Người làm chứng:

Ông [Nguyễn Văn T4](#), sinh năm 1970; địa chỉ: [Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

Anh [Nguyễn Bình V1](#), sinh năm 1992; địa chỉ: [Thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng](#) (địa chỉ cũ: [Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#)) – vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông [Nguyễn Thành N2](#)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/4/2022, anh [Nguyễn Thanh N](#) (nguyên đơn) nhận chuyển nhượng của chị [Lý Thị C](#) (bị đơn) thửa đất số 23, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.820m² tại [thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông \(nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng\)](#), với giá 1.200.000.000đ, đã thanh toán đủ tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất không công chứng, chứng thực vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nhưng có trích lục bản đồ địa chính ngày 19/01/2018 của Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ](#), tỉnh Đắk Nông tên người sử dụng đất [Lý Thị C](#) và trên đất có 01 nhà mái tôn và một số cây trồng. Sau khi nhận đất, bố mẹ nguyên đơn (ông [Nguyễn Thanh V](#), bà [Nguyễn Thị P2](#)) đã xây dựng 01 căn nhà để ở và 01 căn nhà để bán quán ăn, tổng giá trị khoảng 2.000.000.000đ. Khi xây dựng và sử dụng đều không bị chính quyền địa phương lập biên bản hay thông báo nội dung gì, cũng không thấy ai đến tranh chấp đất. Khoảng tháng 3/2023, nguyên đơn được biết thửa đất này đang bị cơ quan thi hành án thực hiện thi hành án cho bản án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa anh [Nguyễn Thanh N](#) và chị [Lý Thị C](#) có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc chị [Lý Thị C](#) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa anh [Nguyễn Thanh N](#) và chị [Lý Thị C](#).

Nguyên đơn không có yêu cầu về giá đối với giá trị đất và tài sản trên đất và không có ý kiến hoặc tranh chấp gì liên quan.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nguồn gốc thửa đất trên là do năm 2017 bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông [Nguyễn Văn N1](#), trên đất không có tài sản gì, đã bàn giao đất ngoài thực địa. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập giấy chuyển nhượng đất thổ canh nông nghiệp, người đứng tên chuyển nhượng cho bị đơn là ông [Vũ Hoàng C1](#) (lý do ông [C1](#) là người chuyển nhượng thì bị đơn không nhớ). Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn đã thuê người đến dọn cỏ, làm nhà tôn, trồng cây, đào giếng và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Sau đó, vì còn nợ lại anh Năm 450.000.000đ nên bị đơn chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn với giá 1.200.000.000đ để trả nợ cho anh [N1](#). Khi chuyển nhượng cho nguyên đơn thì có lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không công chứng vì chưa có GCNQSDĐ. Nguyên đơn tự có trách nhiệm đăng ký xin cấp GCNQSDĐ nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với bản giao kèo ngày 20/11/2017 giữa bị đơn, anh [Nguyễn Văn N1](#) và bà [Nguyễn Thị H](#): Bị đơn xác nhận có ký vào văn bản này nhưng nội dung thì bị đơn không đọc kỹ, bị đơn khẳng định giữa bị đơn và bà [H](#) không có liên quan hay nợ nần gì nhau, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với bà [H](#) trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh [Nguyễn Văn N1](#):

Nguồn gốc đất nêu trên là do năm 1994, ông [Nguyễn Văn T4](#) khai hoang. Năm 1999, ông [T4](#) viết giấy tặng cho ông [Nguyễn Văn P3](#) (tên gọi khác [P4](#)) là bố ruột của anh [N1](#) (ông [P3](#) đã chết năm 2005), giấy này anh [N1](#) đã làm mất. Khoảng

năm 2002-2003 thì ông [P3](#) tặng cho anh [Nguyễn Văn P5](#) (anh trai anh [N1](#), chết năm 2014). Khoảng năm 2006 thì anh [P5](#) tặng cho lại cho anh [N1](#) nhưng chỉ nói miệng không lập giấy tờ gì, khi anh [N1](#) đến nhận đất thì trên đất đã trồng mỳ (do anh [P5](#) trồng). Anh [N1](#) nhờ ông [T4](#) cùng trông coi đất, đến khoảng năm 2017 thì anh [N1](#) chuyển nhượng lại cho bị đơn, hai bên chỉ nói miệng với nhau không lập giấy tờ, trên đất là đất trồng. Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn làm nhà mái tôn, trồng một số cây ăn trái và đào giếng nước nhưng chưa trả đủ tiền cho anh [N1](#). Do không thường xuyên canh tác trên diện tích đất này (chủ yếu là ông [T4](#) canh tác) nên anh [N1](#) không biết thửa đất này có tranh chấp với ai không, chỉ biết chưa được cấp GCNQSDĐ. Ngày 12/4/2022, bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho nguyên đơn. Cùng ngày, anh [N1](#) có nhận số tiền 450.000.000đ từ bị đơn (là tiền chuyển nhượng thửa đất bị đơn chưa trả cho anh [N1](#), anh [N1](#) có trả cho ông [T4](#) 100.000.000đ là tiền công ông [T4](#) đã trông coi thửa đất giúp anh [N1](#) từ năm 2006 đến năm 2017). Đối với Giấy chuyển nhượng đất thổ canh nông nghiệp (bút lục số 259) bản gốc thì anh [N1](#) không biết ông [Vũ Hoàng C1](#) là ai nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh cho bị đơn là có thật, anh [N1](#) đã nhận đủ tiền; đối với Bản giao kèo ngày 20/11/2017 (là bản photo) do bà [Nguyễn Thi H](#) cung cấp thì anh [N1](#) thừa nhận có lập bản giao kèo này nhưng bà [H](#) chưa bỏ chi phí nào theo bản giao kèo nên anh [N1](#) cũng không thực hiện việc chia đất cho bà [H](#).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thi H](#):

Theo bản giao kèo ngày 20/11/2017, giữa bà [H](#), anh [Nguyễn Văn N1](#) và bị đơn thì bà [H](#) đã đưa số tiền khoảng 40.000.000đ cho anh [N1](#), phần còn lại bị đơn là người đưa (bà [H](#) không biết số tiền cụ thể) để anh [N1](#) dọn dẹp đất và làm nhà. Sau đó, bà [H](#) và bị đơn được chia 10m đất theo bản giao kèo trên; giữa bà [H](#) và bị đơn tiếp tục có thỏa thuận miệng mỗi người nhận 5m đất (chiều [Quốc lộ A](#)) và bà [H](#) sẽ chuyển nhượng lại 5m đất của bà [H](#) cho bị đơn. Tuy nhiên, trên thực tế bà [H](#) đã giao 5m đất của bà [H](#) cho bị đơn nhưng bị đơn chưa trả tiền cho bà [H](#). Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà [H](#) không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Nguyễn Thanh V](#) và bà [Nguyễn Thi P2](#): Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị [Trần Thị Hải Y](#):

Tháng 3/2023, chị [Y](#) và anh [N](#) kết hôn và cùng sinh sống trên thửa đất nêu trên, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng đất và làm nhà trên đất không liên quan đến chị [Y](#). Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh [N](#) và đề nghị Tòa án chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Lê Thị T1](#) ([Lê Thị Hoài P1](#)) và ông [Nguy Cao T2](#):

Diện tích đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chính là diện tích đất trước đây bà [T1](#), ông [T2](#) và ông [Nguyễn Văn T5](#) có tranh chấp quyền sử dụng đất, đã được TAND huyện Đắk Song xét xử tại Bản án DSST số: 137/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 và TAND tỉnh Đắk Nông xét xử tại Bản án DSPT số: 36/2022/DS-PT ngày 24/6/2022, nội dung chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà [T1](#). Khi nộp đơn yêu cầu thi hành án thì được biết thửa đất này chị [C1](#) đã chuyển nhượng cho anh [N](#). Bà [T1](#), ông [T2](#) đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Chi cục THADS huyện Đ](#) (cũ): Trong quá trình tổ chức thi hành án đối với hai Bản án DSST số: 137/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của TAND huyện Đắk Song và Bản án DSPT số: 36/2022/DS-PT ngày 24/6/2022 của TAND tỉnh Đắk Nông thì xảy ra tranh chấp giữa anh [N](#) và chị [C1](#). Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa anh [N](#) và chị [C1](#) theo quy định của pháp luật, Chi cục THADS không có yêu cầu độc lập và ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông [Nguyễn Văn T4](#): Thống nhất theo lời khai của ông [Nguyễn Văn N1](#).

Người làm chứng ông [Nguyễn Bình V1](#): Không làm việc được do không biết địa chỉ ở đâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh [Nguyễn Thanh N](#) về việc yêu cầu Tòa án “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa anh [Nguyễn Thanh N](#) và chị [Lý Thị C](#) có hiệu lực pháp luật. Buộc chị [Lý Thị C](#) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa anh [Nguyễn Thanh N](#) và chị [Lý Thị C](#)”.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-07-2025, nguyên đơn ông [Nguyễn Thanh N](#) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 10/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến kháng cáo mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án “*Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa ông [Nguyễn Thanh N](#) và chị [Lý Thị C](#); Buộc chị [Lý Thị C](#) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa ông [Nguyễn Thanh N](#) và chị [Lý Thị C](#)*”. Như vậy, trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu theo quy định pháp luật mà không phụ thuộc vào yêu cầu khởi kiện của đương sự nên khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành các biện pháp xác minh, thu thập chứng cứ xác định thiệt hại, lỗi giữa các bên... để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, lồng ghép của Chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ](#) xác định: Diện tích 1.758m², thửa đất số 21-23, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại [Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông \(nay là thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng\)](#) theo mảnh trích đo địa chính số 42-2021 và tờ bản đồ số 40 là thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn bà [Lê Thị T1](#) và bị đơn ông [Nguyễn Văn T5](#) đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song và Bản án dân sự phúc thẩm số: 36/2022/DS-PT ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông; diện tích đất 1.820m², thửa đất số 23, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại [Thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông](#) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 19/01/2018 (tên chủ sử dụng đất là [Lý Thị C](#)) và diện tích 2002,2m², thửa đất số 01, theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/4/2022 là trùng nhau. Như vậy vị trí, diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật nêu trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu

cầu khởi kiện công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng mà không tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên xác lập ngày 12/4/2022 vô hiệu trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần khắc phục thiếu sót này cho đúng quy định pháp luật.

[2.3] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Do cấp sơ thẩm chưa tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ và chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật nên sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau và có yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Từ nhận định, phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập ngày 12/4/2022 vô hiệu.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông [Nguyễn Thành N2](#) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông [Nguyễn Thanh N](#), sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 168 của Luật đất đai 2013; 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Thanh N](#).

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N và chị Lý Thị C xác lập ngày 12/4/2022 là vô hiệu do vi phạm xZđiều cấm của luật.

1.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 4.778.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành N2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0002437 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Lâm Đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N2 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0001197 ngày 24/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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, quyết định được thi hành 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 tại các Điều 6, 7 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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8, tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ hành chính tư pháp; hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ủng