

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 20/2026/DS-PT

Ngày: 14-01-2026

V/v: Tranh chấp về 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 Nguyễn Công Hoàn

Các Thẩm phán:

Ông Dư Thành Trung

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Hiếu là thư ký 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 14 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 314/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025
về việc “*Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân
dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (*Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Lâm
Đồng*) bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 548/2025/QĐ-PT ngày 28
11 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 393/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng
11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 466/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12
năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Kiều Thị C**, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh
Lâm Đồng. (*Nay là thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng*). *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T –
Văn phòng L; địa chỉ: Số H Hồ B, phường P, Thành Phố Hồ Chí Minh. *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Bị đơn: Bà **Ma W**, sinh năm 1956; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ,
tỉnh Lâm Đồng (*Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng*). *Có mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị **Ma T1**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019). Có mặt*

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

- Chị **Ma T1**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). *Có mặt*

- Chị **Do Rọt Ma T4**, sinh năm 1997; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). *Vắng mặt.*

- Chị **Ma T2**, sinh năm 2000; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). *Có mặt.*

- Anh **Do Rọt Ya Đ**, sinh năm 1998; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). *Có mặt.*

- Anh **Do Rọt Ya T5**, sinh năm 1990; địa chỉ: Số H, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số H, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). *Vắng mặt*

- Anh **Phạm Văn H**, sinh năm; 1977; Trú tại thôn T, xã T, huyện Đ (N là thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng). *Vắng mặt*

Người kháng cáo: Bà Kiều Thị C – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2019, bản tự khai ngày 03/6/2019 và lời khai tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Kiều Thị C trình bày:

Ngày 14.11.2003 bà có nhận sang nhượng của bà Ma W diện tích khoảng 20.000m² đất, vị trí đất phía trên đồi cách Hồ tắc kè khoảng 200m về hướng N đi Bình Thuận, phía trước giáp đường Q đi Bình Thuận là 100m. Chiều sâu 2 bên thửa đất giáp đồi thông sâu vào 200m, một mặt giáp đường xe be phía sau là 100m. Khi chuyển nhượng bà Ma W cho biết nguồn gốc đất do bà Ma W và 05 người con bà là Ma T1, Ma T4, M, Ya T5, Ya Đ cùng khai phá. Do các con bà đã có gia đình ra ở riêng không trực tiếp canh tác trên đất này nên bà chuyển nhượng lại cho bà Kiều Thị C với giá thỏa thuận là 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng 02 bên có lập giấy tay với nhau. Bà Kiều Thị C đã đưa trước cho bà Ma W và 05 người con là Ma T1, Ma T4, Ma T2, Ya T5, Ya Đ với số tiền 250.000.000 đồng. Số tiền nhận chuyển nhượng còn lại bà Kiều Thị C hẹn thời gian sớm nhất sẽ thanh toán. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Ma W và các con đã giao đất cho bà Kiều Thị C quản lý sử dụng. Bà đã trồng C1 và Cà phê trên đất từ năm 2014. Khi cây cà phê bắt đầu ra trái thì bà Ma W và 05 người con tranh chấp không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và chặt phá cà phê của bà. Nay bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14.11.2003 đối với bà Ma W và buộc bà Ma W phải trả cho bà Kiều Thị C số tiền phá hoại cà phê và cây chuối là 27.012.750 đồng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đo vẽ phần đất tranh chấp có diện tích là 2.022m². Do vậy bà xác định bà chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 2.022m² thuộc một phần thửa 40 và 1 phần thửa 233 theo họa đồ đã đo vẽ ngày 08-5-2023. Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bà Ma W cùng 05 người con bà Ma W gồm: chị Ma T1; chị Do Rọt Ma T3; chị Ma T2; anh D1; anh Do R Ya Đi cùng liên đới bồi thường giá trị đất cho bà tương ứng 70% giá thị trường theo chứng thư định giá là 2.994.063.800 đồng. Ngoài ra, bà Kiều Thị C không có yêu cầu nào khác.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 08-7-2019 và biên bản hoà giải ngày 17-9-2020, bị đơn bà Ma W trình bày:

Ngày 14-11-2013 bà có chuyển nhượng cho bà Kiều Thị C diện tích đất với chiều sâu khoảng 100 m, chiều dài dọc theo mặt đường nhựa khoảng 50 m. Vị trí đất nằm tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng *(Đã có bản đồ địa chính nhưng tôi không biết số lô thửa, tờ bản đồ)*. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, bà và bà C có lập giấy viết tay để chuyển nhượng đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà đã nhận số tiền là 100.000.000 đồng. Sau đó gia đình bà có nhiều lần nhận thêm của bà Kiều Thị C, với tổng số tiền đã thực nhận là 240.000.000 đồng *(Chưa kể số tiền 10.000.000 đồng Ma T1 nhận từ bà C để làm thủ tục đo đất)*. Qua đo đạc vị trí đất chuyển nhượng thì bà đồng ý với họa đồ đo vẽ.

Bà xác định, việc chuyển nhượng đất cho bà Kiều Thị C là do mình bản thân chuyển nhượng. Các con của bà có tên trong giấy sang nhượng ghi ngày 14-11-2013 ký tên với tư cách xác nhận thông tin bà là người chuyển nhượng đất cho bà C. Các con của bà không liên quan gì việc chuyển nhượng đất.

Ngày 14-11-2013 bà nhận 100.000.000 đồng từ bà Kiều Thị C. Năm 2014 bà nhận thêm 50.000.000 đồng từ bà Kiều Thị C. Năm 2015 bà nhận thêm 50.000.000 đồng từ bà C. Năm 2016 con bà là anh Ya Đ, thay mặt bà nhận của bà C 20.000.000 đồng. Cuối năm 2016, con bà và anh Ya Đ, chị Ma T3 thay mặt bà nhận của bà C 20.000.000 đồng. Ngoài ra, chị Ma T1 có nhận của bà C số tiền 10.000.000 đồng để đi làm thủ tục đo đạc diện tích đất cho bà C nhưng do chị Ma T1 không ghi rõ trong giấy nhận tiền sử dụng vào việc đo đất. Nay bà xác định xác định số tiền 10.000.000 đồng chị Ma T1 nhận từ bà C cho bà cũng là tiền mua bán đất. Bà xác định đã nhận trước từ bà C số tiền 250.000.000 đồng.

Do bà C kéo dài thời gian 06 năm vẫn chưa trả đủ tiền mua đất cho gia đình là sai so với hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận, vì vậy bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà C theo giấy chuyển nhượng ghi ngày 14-11-2013. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 14-11-2013. Đối với số tiền bản thân bà đã nhận của bà C là 250.000.000 đồng, thì bà đồng ý trả lại cho bà C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ma T1; chị DoRọt Ma T3; chị Ma T2; anh D1; anh Do R Ya Đi thống nhất nội dung trình bày như sau:

Ngày 14-11-2013 mẹ các anh chị là bà Ma W có chuyển nhượng cho bà Kiều Thị C diện tích đất với chiều sâu khoảng 100 m, chiều dài dọc theo mặt đường nhựa khoảng 50 m. Vị trí đất nằm tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Đã có bản đồ địa chính nhưng tôi không biết số lô thửa, tờ bản đồ). Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, khi chuyển nhượng, mẹ chị và bà C có lập giấy viết tay để chuyển nhượng đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì mẹ chị đã nhận số tiền là 100.000.000 đồng. Sau đó gia đình chị có nhiều lần nhận thêm tiền từ bà C với tổng số tiền đã nhận là 240.000.000 đồng. Ngoài ra, chị (M) có nhận từ bà C số tiền 10.000.000 đồng để làm thủ tục đo đất.

Việc chuyển nhượng đất cho bà C là do một mình bà Ma W thực hiện việc chuyển nhượng. Các anh chị em trong gia đình ký tên trong giấy sang nhượng ghi ngày 14-11-2013 chỉ nhằm xác nhận thông tin bà Ma W là người chuyển nhượng đất cho bà C. Anh chị em trong gia đình chị không liên quan gì đối với việc chuyển nhượng đất này.

Ngày 14-11-2013 chị Ma T1 nhận 100.000.0000 đồng từ bà C, năm 2014 mẹ chị Ma T1 nhận thêm 50.000.000 đồng từ bà C, năm 2015 bà Ma W nhận thêm 50.000.000 đồng từ bà C. Năm 2016 anh Ya Đ có nhận 20.000.000 đồng từ bà C, cuối năm 2016, anh Ya Đ và chị Ma T3 có nhận 20.000.000 đồng từ bà C. Các anh chị em trong gia đình xác nhận đã nhận từ bà C số tiền 250.000.000 đồng. Do bà C kéo dài thời gian 06 năm vẫn chưa trả đủ tiền mua đất cho gia đình là sai so với hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận, vì vậy mẹ chị không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà C theo giấy chuyển nhượng ghi ngày 14-11-2013 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 14-11-2013 thì các anh chị thống nhất với ý kiến của bà Ma W

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng) đã:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ các Điều 127, 128, 137, 401, 659, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị C về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Ma W và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14.11.2003 giữa bà Kiều Thị C với bà Ma W vô hiệu.

1.1. Buộc bà Kiều Thị C phải giao trả lại cho bà Ma W diện tích 2.022m² thuộc một phần thửa 40 và 1 phần thửa 233 tờ bản đồ 56 (2013) theo họa đồ đã đo vẽ ngày 08-5/-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. (Có họa đồ kèm theo).

Bà Ma W có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà tạm quản lý, sử dụng.

Đối với phần diện tích đất ông Phạm Văn H đang sử dụng thuộc thửa 233 tờ bản đồ số 56 (2013) đã kê khai tại sổ mục kê do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Nếu sau này phát sinh tranh chấp giữa ông Phạm Văn H và các đương sự thì ông Phạm Văn H có quyền khởi kiện bằng vụ án Dân sự khác.

1.2. Buộc bà Ma W thanh toán cho bà Kiều Thị C số tiền 1.652.021.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm năm hai triệu không trăm hai một nghìn đồng*).

1.3 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị C về việc buộc các con của bà Ma W liên đới thanh toán số tiền do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản của bà Kiều Thị C.

3. Về án phí: Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Ma W. Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Kiều Thị C. Hoàn trả bà Kiều Thị C số tiền 675.000 đồng bà C đã tạm nộp theo phiếu thu số 0001137 ngày 16/3/2021 và số tiền 300.000 đồng bà C đã tạm nộp theo phiếu thu số 0013446 ngày 19/6/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ma W phải thanh toán cho bà Kiều Thị C 39.279.000 đồng chi phí thẩm định, đo đạc, định giá.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08-4-2025, nguyên đơn bà Kiều Thị C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Ma W cùng các con có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 1.652.021.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Kiều Thị C giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, không thay đổi bổ sung gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ma W là chị Ma T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ma T2, anh Do R Ya Đi đề nghị không xem xét trách nhiệm liên đới các con bà Ma W trong việc hoàn trả tiền cho bà Kiều Thị C vì không nhận tiền chuyển nhượng từ bà C, các khoản tiền con bà Ma W nhận từ bà C là tiền vay.

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 và phiên tòa với là đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Kiều Thị C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Buộc bà Ma W cùng các con gồm chị Ma T1, chị Ma T3, chị Ma T2, anh D1; anh Do Rọt Ya Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Kiều Thị C số tiền 1.652.021.000 đồng. Các nội dung khác của bản án đề nghị giữ nguyên như án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của bà Kiều Thị C trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Đối với đơn ghi nội dung kháng cáo của bà Ma W đề ngày 25-11-2025 thực chất là ý kiến trình bày của bà W đối với việc thụ lý phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng do có kháng cáo của bà C, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ đánh giá nội dung này qua việc tranh tụng tại phiên tòa.

[1.3] Về việc vắng mặt đương sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có liên quan đến kháng cáo bao gồm: chị Do Rọt Ma T4, anh D Rọt Ya Thơm, Phạm Văn H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bà Kiều Thị C thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 14-11-2013 giữa bà Kiều Thị C và bà Ma W chỉ được các bên viết tay, không được công chứng, chứng thực; thời điểm các bên giao kết Hợp đồng thì quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho bà Ma W; cho đến thời điểm khởi kiện và hiện nay thì bà C cũng chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho bà Ma W nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu cả về mặt hình thức lẫn nội dung. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, các bên thừa nhận diện tích đất các bên tham gia chuyển nhượng là 2.022m² thuộc một phần thửa 40 và 1 phần thửa 233 theo họa đồ đã đo vẽ ngày 08-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (Nay là khu vực Đ), theo kết quả thẩm định giá có trị giá là 4.277.231.000 đồng. Cho đến hiện nay, bà Kiều Thị C mới giao cho bà Ma W 250.000.000 đồng/350.000.000 đồng các bên thỏa thuận, tương ứng 71,4% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, nên chênh lệch giá trị chuyển nhượng là 3.927.231.000 đồng.

Do lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng thuộc về hai bên, vì vậy án sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại tương ứng số tiền 3.927.231.000 đồng/2 = 1.963.615.500 đồng là phù hợp. Phía bị đơn đã nhận 250.000.000 đồng/300.000.000 đồng tương ứng với 71,4% giá trị đất. Do vậy, Tòa sơ thẩm xác định giá trị phải trả lại cho bà C tương ứng với 71,4% giá trị đất chênh lệch hiện tại là 71,4% x 1.963.615.500 đồng = 1,402,021,467 đồng. (Làm tròn 1.402.021.000 đồng) là có căn cứ.

Tuy nhiên, qua xem xét về nguồn gốc diện tích đất mà bà Ma W đứng ra giao dịch thì ngoài bà Ma W thì còn có các con bà Ma W gồm chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do R Ya Thơm; anh Do R Ya Đi khai phá và trực tiếp canh tác. Mặt khác, giấy sang nhượng đất ngày 14-11-2013 phía bên gia đình người bán đất và nhận tiền thì các chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do R Ya Thơm cũng ký xác nhận; trong giai đoạn thanh toán tiền sau này thì chị Ma T1, anh Ya Đ cũng là người trực tiếp ký nhận tiền trong giấy sang nhượng đất. Tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, chị Ma T1, chị Ma T2 và anh Ya Đ cho rằng trong số tiền 250.000.000 đồng đã nhận chỉ có 100.000.000 đồng nhận ngày 14-11-2013 là tiền chuyển nhượng, số tiền còn lại là tiền vay nhưng không

đưa ra được căn cứ chứng minh, trong khi đó nguyên đơn bà C cũng không thừa nhận. Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định ngoài bà Ma W thì chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh D1; anh Do Rọt Ya Đ (Con bà Ma W) cùng tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận tiền từ bà C. Vì vậy, án sơ thẩm sau khi xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, chỉ buộc một mình bà Ma W thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại cho bà C là không đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của bà C.

Từ những đánh giá, nhận định trên thì cần thống nhất với quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại phiên tòa phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà Kiều Thị C, sửa án sơ thẩm về phần nghĩa vụ của đối với bà Kiều Thị C theo hướng buộc bà Ma W cùng chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do Rọt Ya Đ, anh Do Rọt Ya Đ (Con bà Ma W) có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Kiều Thị C số tiền 1.652.021.000 đồng. *(Trong đó 250.000.000 đồng là số tiền đã nhận, 1.402.021.000 đồng là tiền chênh lệch giá, phần nghĩa vụ của mỗi người là 275.336.000 đồng)*

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Kiều Thị C, bà Ma W là người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí cho bà Kiều Thị C và bà Ma W.

Chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh D1; anh Do Rọt Ya Đ *(Con bà Ma W)* phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền 275.336.000 đồng phải thanh toán cho bà Kiều Thị C.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bà Kiều Thị C được chấp nhận nên chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh D1; anh Do Rọt Ya Đ *(Con bà Ma W)* phải chịu án 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 kháng cáo của bà Kiều Thị C. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (*Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng*)

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ma W và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14.11.2003 giữa bà Kiều Thị C với bà Ma W vô hiệu.

1.1. Buộc bà Kiều Thị C phải giao trả lại cho bà Ma W diện tích 2.022m² thuộc một phần thửa 40 và 1 phần thửa 233 tờ bản đồ 56 (2013) theo họa đồ đã đo vẽ ngày 08/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. (*Có họa đồ kèm theo*).

Bà Ma W có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà tạm quản lý, sử dụng.

Đối với phần diện tích đất ông Phạm Văn H đang sử dụng thuộc thửa 233 tờ bản đồ số 56 (2013) đã kê khai tại sổ mục kê do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Nếu sau này phát sinh tranh chấp giữa ông Phạm Văn H và các đương sự thì ông Phạm Văn H có quyền khởi kiện bằng vụ án Dân sự khác.

1.2. Buộc bà Ma W cùng các con là chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do R Ya Thơm, anh Do R Ya Đi có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Kiều Thị C số tiền 1.652.021.000 đồng. (*Trong đó phần nghĩa vụ của mỗi người là 275.336.000 đồng*).

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.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Ma W. Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Kiều Thị C. Hoàn trả bà Kiều Thị C số tiền 675.000 đồng (Sáu trăm bảy lăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo phiếu thu số 0001137 ngày 16/3/2021 và số tiền 300.000 đồng bà C đã

tạm nộp theo phiếu thu số 0013446 ngày 19/6/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng (Nay là Phòng thi hành án Khu vực 2 – Lâm Đồng)

- Buộc chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do R Ya Thơm; anh Do R Ya Đi mỗi người phải chịu 13.766.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do R Ya Thơm; anh Do R Ya Đi mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Ma W cùng các con là chị Ma T1, chị Ma T4, chị Ma T2, anh Do R Ya Thơm, anh Do R Ya Đi phải thanh toán cho bà Kiều Thị C 39.279.000 đồng chi phí tố tụng (Ba mươi chín triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định, đo đạc, định giá.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định 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 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);
- TAND khu vực 2, Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, TT, KT & THA (01)
- Phòng THADS khu vực 2, Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (2);
- Lưu, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Công Hoàn

*Mẫu số 75-DS (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP
ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao)*

TÒA ÁN NHÂN DÂN.....⁽¹⁾

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số⁽²⁾/...../.....

Ngày⁽³⁾-.....-.....

V/v tranh chấp⁽⁴⁾.....

NHÂN DÂN NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN⁽⁵⁾

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có⁽⁶⁾:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông (Bà):

Các Thẩm phán: Ông (Bà):

Ông (Bà):

- Thư ký phiên tòa: Ông (Bà):⁽⁷⁾

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân⁽⁸⁾ Ông (Bà)..... Kiểm sát viên tham gia phiên tòa (nếu có).

Trong các ngày tháng năm⁽⁹⁾ tại xét xử phúc thẩm công khai⁽¹⁰⁾ vụ án thụ lý số:/...../TLPT-.... ngày ... tháng ... năm về tranh chấp

Do bản án dân sự sơ thẩm số.../.../... ngày...tháng...năm... của Tòa án nhân dân..... bị kháng cáo (hoặc kháng nghị).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:...../..... /QĐPT-..... ngày... tháng ... năm giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:⁽¹¹⁾

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:⁽¹²⁾

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:⁽¹³⁾

2. Bị đơn:⁽¹⁴⁾

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:⁽¹⁵⁾

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:⁽¹⁶⁾

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:⁽¹⁷⁾

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:⁽¹⁸⁾

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:⁽¹⁹⁾

4. Người làm chứng⁽²⁰⁾

5. Người giám định⁽²¹⁾

6. Người phiên dịch:⁽²²⁾

7. Người kháng cáo ⁽²³⁾

8. Viện kiểm sát kháng nghị ⁽²⁴⁾

NỘI DUNG VỤ ÁN⁽²⁵⁾

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN: ⁽²⁶⁾

[1]

[2]

[3]

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào ⁽²⁷⁾

⁽²⁸⁾;

⁽²⁹⁾

Hướng dẫn sử dụng mẫu số 75:

(1) và (5) Ghi tên Tòa án xét xử phúc thẩm. Nếu là Tòa án nhân dân cấp tỉnh, thì cần ghi rõ Tòa án nhân dân tỉnh (thành phố) nào (ví dụ: Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ); nếu là Tòa án nhân dân cấp cao, thì cần ghi rõ Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố nào (ví dụ: Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội).

(2) Ô thứ nhất ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về kinh doanh thương mại năm 2017 có số 10 thì ghi: Số 10/2017/KDTM-PT).

(3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử phúc thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử phúc thẩm trong nhiều ngày.

(4) Ghi quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết: Cần xác định tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết được quy định tại Điều, khoản nào của Bộ luật tố tụng dân sự, để ghi vào phần trích yếu của bản án (ví dụ: Tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì ghi: “tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân”).

(6) Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán.

(7) Ghi họ tên của Thư ký phiên tòa và ghi rõ là Thư ký Tòa án hoặc Thẩm tra viên của Tòa án nào như hướng dẫn tại điểm (1).

(8) Nếu có Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa thì ghi như hướng dẫn tại điểm (1) song đổi các chữ "Tòa án nhân dân" thành "Viện kiểm sát nhân dân".

(9) Trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ “Trong các” (ví dụ: Ngày 15 tháng 7 năm 2017). Trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày thì ghi “Trong các ngày” (ví dụ: Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà liên nhau thì ghi: “Từ ngày đến ngày” (ví dụ: Từ ngày 06 đến ngày 10 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà không liên nhau thì ghi trong các ngày (ví dụ: Trong các ngày 07, 08 và ngày 15 tháng 3 năm 2017); nếu khác tháng mà liên nhau thì ghi từ ngày... tháng... đến ngày... tháng... (ví dụ: Từ ngày 31 tháng 05 đến ngày 02 tháng 6 năm 2017); nếu không liên nhau thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm 2017).

(10) Nếu xét xử kín thì thay cụm từ “công khai” bằng từ “kín”.

(11) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên).

Trường hợp nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(12) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì cần ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo ủy quyền thì cần ghi chú trong ngoặc đơn: "được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...". Trường hợp người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức, thì ghi họ tên, chức vụ của người đó.

(13) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là Luật sư thì ghi là Luật sư của Văn phòng luật sư nào và thuộc Đoàn L1 nào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(14) và (17) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (11).

(15) và (18) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (12).

(16) và (19) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (13).

(20) Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên).

(21) Ghi họ tên, chức danh, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(22) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(23) Ghi họ tên và tư cách tham gia tố tụng của người kháng cáo.

(24) Ghi người có thẩm quyền kháng nghị (ví dụ: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam).

(25) Trong phần này ghi tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm; nội dung kháng cáo, kháng nghị.

(26) Trong phần này, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá nhận định về kháng cáo, kháng nghị, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, những căn cứ pháp luật, án lệ (nếu có) mà Tòa án viện dẫn, áp dụng; nếu vụ án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tùy từng trường hợp mà Tòa án phân tích, lập luận về việc áp dụng tập quán, tương tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ hoặc lệ công bằng để chấp nhận hoặc không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giải quyết các vấn đề khác có liên quan.

Trong phần này, các đoạn văn được đánh số thứ tự trong dấu [].

(27) Tùy từng trường hợp mà ghi rõ các căn cứ pháp luật để ra quyết định.

(28) Ghi các quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí sơ thẩm, phúc thẩm, chi phí tố tụng (nếu có). Trường hợp xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì Tòa án phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy và ghi rõ trong bản án. Ghi rõ bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

(29) Phần cuối cùng của bản án, đối với bản án được thông qua tại phòng nghị án thì phải có đầy đủ chữ ký, ghi rõ họ tên của các thành viên Hội đồng xét xử và đóng dấu (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); đối với bản án để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện và Viện kiểm sát thì ghi như sau:

Nơi nhận:

- Ghi theo quy định tại Điều 315 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)