TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 31/2026/DS-PT Ngày: 15-01-2026 **V/v:** "Kiện đòi tài sản và 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Công Hoàn

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 10/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp: "*Kiện đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56/2025/QĐ-PT ngày 26/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 455/2025/QĐ-PT ngày 27/6/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 659/TB-PT ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Tôn Xuân H, sinh năm: 1960, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn F, xã B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Trần Quốc T, sinh năm: 1981, bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1986; cư trú tại thôn F, xã B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 03/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 10/02/2019, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 thì: Năm 2016 vợ chồng ông H, bà H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L lô đất tại thôn D (nay là thôn C), xã Đ, huyện Đ (cũ) có chiều ngang mặt tiền quốc lộ G là 06m, vợ chồng ông T, bà L đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà H1. Nhưng vì do lô đất đó bị trũng không thuận tiện cho việc làm nhà nên vợ chồng ông T, bà L thương lượng với vợ chồng ông H, bà H1 hoán đổi lô đất khác của vợ chồng ông H, bà H1 liền kề và nhận chuyển nhượng thêm 01m đất mặt tiền của vợ chồng ông H, bà H1. Các bên đã cắm mốc ranh giới, giao đất và vợ chồng ông T, bà L còn nợ lại 30.000.000đ. Đồng thời vợ chồng ông T, bà L nợ tiền đổ đất là 10.000.000đ; hẹn trong vòng 02 năm sẽ trả.

Ngày 12/3/2016 vợ chồng ông T, bà L viết giấy xác nhận nợ 30.000.000đ và hẹn ngày 12/3/2017 sẽ trả hết số nợ trên (bút lục 03), còn số tiền nợ 10.000.000đ đổ đất thì ghi phía sau giấy đề ngày 28/12/2015 (AL) (bút lục 07). Như vậy, vợ chồng ông T, bà L còn nợ vợ chồng ông H, bà H1 tổng cộng là 40.000.000đ. Đến hẹn trả nợ vợ chồng ông T, bà L không trả nợ như cam kết nên phát sinh tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do vậy vợ chồng ông H, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc vợ chồng ông T, bà L có trách nhiệm trả nợ số tiền là 48.800.000đ (trong đó tiền gốc là 40.000.000đ và tiền lãi từ tháng 3/2017 đến tháng 01/2019 là 22 tháng với lãi suất là 1%/tháng là 8.800.000đ).

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà H1 và vợ chồng ông T, bà L.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông T, bà L thì: Ngày 28/12/2015 (AL) vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của vợ chồng ông H, bà H1 có diện tích là 552m², chiều ngang mặt đường là 06m, chiều dài là 92m thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số M635109 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/10/1998, giá trị chuyển nhượng là 72.000.000đ.

Tuy nhiên, vì do lô đất bị trũng không thuận tiện cho việc làm nhà nên ngày 10/3/2016 vợ chồng ông, bà thương lượng để hoán đổi 01 lô đất khác của vợ chồng ông H, bà H1 liền kề và có nhận chuyển nhượng thêm 01m đất mặt tiền của vợ chồng ông H, bà H1 với giá tiền là 20.000.000đ nhưng được nợ tiền mua đất trong vòng 02 năm. Như vậy, tổng cộng vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà H1 là 644m^2 (ngang 07m, dài 92m); thửa đất có tứ cạnh như

sau: Đông giáp đất ông H; Tây giáp quốc lộ G; Nam giáp đất ông T1; Bắc giáp đất ông H; vợ chồng ông, bà đã trả đủ cho tiền vợ chồng ông H, bà H1. Sau đó vợ chồng ông T, bà L yêu cầu vợ chồng ông, bà ra Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ để các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông H, bà H1 lại không hợp tác, đồng thời có hành vi rào phần diện tích đất đã chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

Nay vợ chồng ông, bà có yêu cầu phản tố: đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận ban đầu là giao trả đất và thực hiện hợp đồng theo đúng quy định.

- Theo lời trình bày của bà Đinh Thị T2, người làm chứng, thì: Bà xác định vào ngày 23/4/2016 có trực tiếp ký vào "Giấy thỏa thuận ranh giới", theo đó bà xác định khi ký vào giấy thỏa thuận ranh giới ngoài bà ra thì còn có một số người khác cũng tham gia và ký vào giấy thỏa thuận ranh giới gồm ông T1, bà T3 và các ông, bà H, H1, T và bà L, bà H1 là người trực tiếp chỉ ranh giới. Nay các bên tranh chấp thì bà xác định không liên quan gì trong vụ án này nên xin phép không tham gia tố tụng trong vụ án và xin được vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 09/2023/DS - ST ngày 25/9/2023; Tòa án nhân dân huyện Đạ Hoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 về việc: "Tranh chấp kiện đòi tài sản" đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L ngày 10/3/2016 là có hiệu lực pháp luật.

Công nhận cho vợ chồng ông T, bà L được toàn quyền sử dụng 483m^2 (trong đó có 229m^2 thuộc một phần thửa đất số 10 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất 254m^2 thuộc thửa đất 295 đã cấp cho vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1.

(Đính kèm theo họa đồ đo đạc, chỉnh lý theo hiện trạng ngày 26/8/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Buộc vợ chồng ông T, bà L có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị của các loại cây trồng trên đất là 3.566.000đ cho vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1. Vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L được quyền quản lý, sử dụng tài sản là cây trồng trên đất trên phần đất được công nhận.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy Bản án Dân sự sơ thẩm và hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 28/12/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 10/3/2016.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 104.000.000đ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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 cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1, buộc vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 104.000.000đ.

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 Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo 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] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ), tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 487861 ngày 31/01/2019 đối với diện tích đất 955m^2 thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn D, xã Đ, huyện Đ (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra,

vợ chồng ông H, bà H1 còn diện tích đất thuộc thửa số 10 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và thửa 11, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M635109 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 02/10/1998.

Theo vợ chồng ông H, bà H1 trình bày thì ngày 28/12/2015 và ngày 10/3/2016 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L diện tích đất có chiều ngang 06m, chiều dài 72m, giá trị chuyển nhượng là 40.000.000đ. Tuy nhiên, do lô đất bị trũng không thuận tiện cho việc làm nhà nên vợ chồng ông T, bà L thương lượng, hoán đổi lô đất khác của vợ chồng ông, bà liền kề và nhận chuyển nhượng thêm 01m đất mặt tiền của vợ chồng ông, bà. Các bên đã cắm mốc ranh giới và vợ chồng ông, bà giao đất cho vợ chồng ông T, bà L, bị đơn còn nợ lại vợ chồng ông, bà số tiền 30.000.000đ. Ngày 12/3/2016 vợ chồng ông T, bà L viết giấy xác nhận nợ số tiền 30.000.000đ; số tiền 10.000.000đ đổ đất thì ghi ngày 28/12/2015, như vậy tổng số tiền vợ chồng ông H, bà H1 còn nợ là 40.000.000đ.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông T, bà L thì vào ngày 28/12/2015 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà H1 một lô đất có diện tích 552m^2 (ngang 06m, dài 92m) thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M635109 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 02/10/1998 với giá trị chuyển nhượng là 72.000.000đ. Tuy nhiên do diện tích đất bị trũng không thuận tiện cho việc làm nhà nên ngày 10/3/2016 vợ chồng ông H, bà H1 và vợ chồng ông, bà thỏa thuận hoán đổi 01 lô đất khác của vợ chồng ông H, bà H1 liền kề và có nhận chuyển nhượng thêm 01m đất mặt tiền của vợ chồng ông H, bà H1 với giá là 20.000.000đ. Như vậy tổng diện tích đất vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà H1 là 644m^2 (ngang 07m, dài 92m). Do vợ chồng ông H, bà H1 không thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng ông, bà nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét thấy, theo giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2015 thể hiện nội dung *"Tôi tên là Tôn Xuân H, vợ là Nguyễn Thị H1...Hôm nay ngày 28/12/2015 (âm lịch), gia đình chúng tôi thỏa thuận sang nhượng cho hai cháu Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L, vì hoàn cảnh hai cháu quá khó khăn không có nơi ở nên chúng tôi sang nhượng cho hai cháu 06m mặt tiền và chiều dài 92m, giá tiền là 12.000.000đ. Tổng số tiền 06m là 72.000.000đ...Nay chúng tôi thỏa thuận giá tiền đặt cọc của hai cháu T, L 28.000.000đ, còn 44.000.000đ hẹn tới ngày 12/02/2016 (âm lịch) là thanh toán hết số tiền còn lại, chúng tôi tiến hành mời địa chính chịu trách nhiệm đo đất cho L, T và làm giấy tờ thủ tục chứng nhận của chính quyền ...Hôm nay ngày mười tháng hai (AL) đã thanh toán số tiền còn lại là 44.000.000đ, còn T, L thiếu 10.000.000đ tiền đổ đất, hẹn trong vòng 02 năm trả cô H1, phía dưới có chữ ký và chữ viết của người sang nhượng Nguyễn Thị H1 và người được sang nhượng Nguyễn Thị L"*.

Tại "Giấy sang nhượng đất ở" thể hiện *"Hôm nay, ngày 10/3/2016 gia đình cô chú Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 có sang nhượng cho ông bà Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L...một miếng đất có chiều dài 92m, chiều ngang 07m. Đông giáp anh H, Tây giáp lô 72, Nam giáp ông T4, B giáp anh H. Hai gia đình thỏa thuận với số tiền 40.000.000đ, hôm nay ông bà T, L đã trả hết số tiền nói trên nên kể từ ngày hôm nay gia đình ông bà T, L được toàn quyền sử dụng mảnh đất phía trên nên chúng tôi viết giấy này để làm bằng chứng, phía dưới có chữ ký và ghi họ tên người sang nhượng Tôn Xuân H, Nguyễn Thị H1 và người được sang nhượng Trần Quốc T, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng"*.

Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 28/12/2015 (Al) và ngày 10/3/2016) nói trên là bản viết tay được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xác nhận. Xét về nội dung và hình thức của các hợp đồng là chưa đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định việc ký các hợp đồng nói trên là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn và nhận đất để canh tác, sử dụng ổn định, làm nhà trên đất từ năm 2016 cho đến nay. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hồi đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 28/12/2015 (Al) và ngày 10/3/2016 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 23/12/2025 thì: Diện tích đất ông Trần Quốc T xác định có diện tích là 592m^2 (trong đó có 172m^2 thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 03 xã Đ (cũ) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất 349m^2 thuộc một phần thửa số 11, tờ bản đồ số 03 xã Đ cũ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tôn Xuân H; diện tích đất 58m^2 thuộc một phần thửa 295, tờ bản đồ số 03 xã Đ cũ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tôn Xuân H; diện tích đất 12m^2 thuộc thửa 224 gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong phần diện tích đất ông Trần Quốc T chỉ có 230m^2 đất thuộc khu vực ông Tôn Xuân H đã rào lưới nên không tiến hành đo đạc được; diện tích đất theo kết quả đo đạc nói trên được vợ chồng ông H, bà H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L.

Theo "Giấy sang nhượng đất ở" ngày 10/3/2016 thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là chiều ngang là 07m, chiều dài là 92m. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H, bà H1 cho rằng về diện tích chiều ngang 07m là do viết sau thời điểm ký giấy sang nhượng quyền sử dụng đất nên có sự viết thêm con số 07m và 92m; tuy nhiên vợ chồng ông H, bà H1 không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Đồng thời, tại Kết luận giám định số 4117/KL-KTHS ngày 07/9/2023 của V tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận *"Không đủ cơ sở kết luận chữ viết số 92" tại dòng thứ 8 (từ trên xuống), chữ viết (số) "92 M" tại dòng chữ viết thứ 12 (từ trên xuống) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 là có phải hay không phải do cùng một người viết; một loại bút, một loại mực, cùng thời điểm viết ra"*. Như vậy, trên thực tế việc chuyển nhượng đất nói trên hai bên đã tiến hành bàn giao và đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Do đó cần công nhận diện tích đất theo họa đồ đo đạc theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 31/12/2025 cho vợ chồng ông T, bà L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện thì giữa các bên ban đầu chỉ thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có 06m mặt tiền; sau khi hoán đổi diện tích đất khác thì giấy sang nhượng lại ghi thành "07m x 92m", hiện nay các bên có tranh chấp nội dung này.

Xét thấy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu là 06m x 92m được các bên thừa nhận. Vào ngày 12/3/2016 (sau ngày viết giấy nhận chuyển nhượng 10/3/2016) thì ông T xác nhận còn nợ số tiền 30.000.000đ tiền đất; điều này thể hiện phần dư 01m so với thỏa thuận ban đầu (07m so với 06m) chưa trả nên mới có việc ông Trung L1 giấy xác nhận còn nợ tiền đất của nguyên đơn và hẹn đến ngày 12/3/2017 sẽ trả; bị đơn cho rằng đã trả số tiền này nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, nguyên đơn lại không thừa nhận.

Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông T, bà L đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 104.000.000đ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Xét thấy sự tự nguyện của vợ chồng ông T, bà L không trái với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của vợ chồng ông T, bà L là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông T, bà L đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 104.000.000đ.

[4] Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tại giai đoạn sơ thẩm là 7.000.000đ (nguyên đơn đã tạm nộp và đã được Tòa án quyết toán xong), chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tại giai đoạn phúc thẩm là 13.580.363đ, tổng cộng là 20.580.363đ (nguyên đơn đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Do chấp nhận một phần cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà H1 và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà L nên buộc

mỗi bên phải chịu ½ số tiền (20.580.363đ/2) nói trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 10.290.181đ.

[6] Về án phí: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên vợ chồng ông H, bà H1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Tôn Xuân H do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tiếp thục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L ngày 10/3/2016 có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 592m^2 (trong đó có 172m^2 thuộc một phần thửa đất số 138, tờ bản đồ số 03, xã Đ (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); 349m^2 thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 03 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tôn Xuân H; 58m^2 thuộc một phần thửa 295, tờ bản đồ số 03 xã Đ cũ đã cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tôn Xuân H; 12m^2 thuộc thửa 224 gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngoài ra có 230m^2 ông H đã rào lưới, chưa đo đạc được (được thể hiện trên họa đồ).

2.2. Buộc vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất và giá trị của các loại cây trồng trên đất là 104.000.000đ (một trăm lẻ bốn triệu) cho vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1.

Vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng tài sản là cây trồng trên đất trên phần đất được công nhận.

Vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo họa đồ đo đạc, chỉnh lý theo hiện trạng ngày 31/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Lâm Đồng).

3. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Tôn Xuân H, bà Nguyễn Thị H1 và vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L mỗi bên phải chịu 10.290.181đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản. Vợ chồng ông T, bà L có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 10.290.181đ (mười triệu hai trăm chín mươi nghìn một trăm tám mươi mốt đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Tôn Xuân H. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 1.220.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm mà vợ chồng ông H, bà H1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003927 ngày 01/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Lâm Đồng). Vợ chồng ông H, bà H1 được nhận lại số tiền 920.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Buộc vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 2.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0003934 ngày 14/3/2029 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Lâm Đồng). Vợ chồng ông T, bà L còn phải nộp 2.900.000đ.

- Án phí phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; bà H1 được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí số 007309 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Lâm Đồng).

+ Ông Tôn Xuân H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 007309 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Lâm Đồng).

5. 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.

6. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 5 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 5 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (02);
- 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