

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 49/2026/DS-PT
Ngày: 23-01-2026
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 Nguyễn Văn Quân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thái, bà Nguyễn Thị Thủy Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 23 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 265/2025/TLPT-DS ngày 07/10/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 697/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 473/2025/QĐ-PT ngày 26/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị M, sinh năm 1967.

Địa chỉ: thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1989. Địa chỉ: thôn K, phường H, tỉnh Lâm Đồng. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2021).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1958. Địa chỉ: thôn K, phường H, tỉnh Lâm Đồng. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2024).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1984. Địa

chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Theo giấy ủy quyền 03/02/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C1: Luật sư Thái Quang Thượng N – Văn phòng L.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1946.

2. Ông Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1986.

3. Ông Nguyễn Ngọc N2, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1989.

Địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993.

Địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1995

Địa chỉ: thôn N, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M1, ông N1, ông N2, bà N3, bà H1, bà H2: Ông Trần Nguyên T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố L, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2021).

7. Ông Trần Thanh H3, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số E H, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1984. Địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy ủy quyền ngày 03/02/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H3: Luật sư Thái Quang Thượng N – Văn phòng L.

8. Công ty TNHH S.

Địa chỉ: Thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Thái B, sinh năm 1995. Địa chỉ: Thôn A, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/11/2024).

Do có kháng cáo của: người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3.

Tại phiên toà có mặt: ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Duy H, ông Thái Quang Thượng N và ông Trần Nguyên T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 30/11/2020, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lương Thị M do ông Nguyễn Thanh C đại diện theo ủy quyền lại trình bày:

Ngày 01/02/2004, chồng bà M là ông Nguyễn Ngọc N4 (hiện nay ông N4 đã chết) có ký bán cho bà Nguyễn Thị C1 thửa đất số 953, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.256 m², đất LUC thuộc thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B740467 do UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ cấp ngày 05/07/1996 với số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng), nay là thửa 147, tờ bản đồ số 23, diện tích 6.269,5 m², đất đã bị thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 3711 ngày 05/8/2019 của UBND huyện H cũ và ông N4 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B740467 cho bà C1 giữ. Sau đó, bà C1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng này cho ông H3 giữ. Việc mua bán đất nói trên giữa ông N4 và bà C1 chưa dứt điểm vì còn nhiều thỏa thuận chưa thực hiện, đất hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 06 khẩu nhưng chỉ có mình ông N4 và bà M ký bán, còn các người con của ông N4, bà M không có ký. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Ngọc N4 và bà Nguyễn Thị C1 lập ngày 01 tháng 02 năm 2004 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị C1, ông Trần Thanh H3 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B740467 do UBND huyện H cấp ngày 05/7/1996 đứng tên ông Nguyễn Ngọc N4 cho gia đình bà Lương Thị M (vợ ông Nguyễn Ngọc N4).

Bà Lương Thị M đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị C1 số tiền đã nhận là 42.000.000 đồng, cùng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/02/2004 đến khi giải quyết xong vụ án, mức lãi suất theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C1 và yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H3 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Trần Thanh H3 đối với diện tích 6.256m² đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc N4 vào năm 2004 thì phía nguyên đơn không đồng ý.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 do ông Nguyễn Duy H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2003, ông Trần Thanh H3 có nhờ bà C1 đứng tên ký hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Ngọc N4 thửa đất số 953, tờ bản đồ số 01 diện tích 6.256m² đã được UBND huyện H cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B740467 ngày 05/7/1996, đất tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ. Giá trị chuyển nhượng là 137.632.000 đồng (một trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng). Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2003 có chữ ký của bên bán là ông Nguyễn Ngọc N4 và bên mua là bà Nguyễn Thị C1. Thời điểm chuyển nhượng trong sổ hộ khẩu ông N4 không có bà Lê Thị M1. Hợp đồng trên có xác nhận của trưởng thôn và xác nhận của Chủ tịch UBND xã H cũ với nội dung “đồng ý cho chuyển nhượng, đề nghị hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật”. Sau đó, ngày 01/02/2004, ông H3 tiếp tục nhờ bà C1 ký một hợp đồng chuyển nhượng khác với ông Nguyễn Ngọc N4

cùng thửa đất nêu trên để làm thủ tục chuyển nhượng, tại hợp đồng nêu trên có chữ ký của bên bán là ông Nguyễn Ngọc N4, bà Lương Thị M và bên mua là bà Nguyễn Thị C1.

Việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện, ông H3 đã giao đủ số tiền 137.632.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) cho gia đình ông Nguyễn Ngọc N4. Hợp đồng mua bán trên đã hoàn thành theo đúng ý chí của bên bán và bên mua. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông N4, bà M đã bàn giao đất cho phía ông H3 quản lý, sử dụng liên tục thửa đất trên để làm vườn ươm cho đến nay gần 20 năm và không có bất kỳ sự tranh chấp nào. Vào năm 2019, Công ty TNHH S sử dụng, tự ý rào chắn và xây dựng các công trình trên đất. Hiện nay bị đơn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rõ lý do vì sao không làm thủ tục trên. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B740467 do UBND huyện H cấp ngày 05/7/1996 hiện nay ông H3 đang giữ.

Như vậy, quyền sử dụng đất của giữa hai bên đã xác lập một cách hợp pháp, ngay tình và được pháp luật bảo vệ, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn bà Nguyễn Thị C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 không đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C1 có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Trần Thanh H3 đối với diện tích đất 6.256m² đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc N4. Đồng thời, yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận vào tham gia tố tụng vì có liên quan đến quyết định về việc thu hồi đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị C1 và ông Trần Thanh H3 là: Luật sư Thái Quang Thượng N vắng mặt nên không có trình bày ý kiến.

Tại bản khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M1, ông Nguyễn Ngọc N1, ông Nguyễn Ngọc N2, bà Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2 do ông Trần Nguyên T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông trình bày bổ sung một số vấn đề như sau: Tuy đất tranh chấp cấp cho hộ nhưng chỉ có ông N4 và bà M1 ký tên chuyển nhượng, các con của ông N4 và bà M1 không ký tên. Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất hộ bà C1 không xác định được là hộ nông nghiệp nên không xác lập được quyền sử dụng đất nên giấy chứng nhận vẫn đứng tên ông N4. Đất tranh chấp hiện nay đã hết hạn sử dụng và đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện H cũ.

Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S do ông Lê Huỳnh Thái B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Dự án Khu dân cư Tiểu thủ công nghiệp thương mại dịch vụ H - H (giai đoạn 1), xã H và xã H, huyện H được UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2456/QĐ-UBND ngày 20/9/2018, theo đó trong quá trình thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ theo quy định, Công ty TNHH S (Công ty S) đã nhận được sự quan tâm, hỗ trợ, hướng dẫn và giúp đỡ của UBND huyện H và các phòng, ban chuyên môn của huyện, trực tiếp là Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, đến nay Công ty S đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất thực hiện Dự án Khu dân cư T - H (giai đoạn 1), xã H và xã H theo Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 13/01/2020; Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 và Quyết định số 1438/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 (điều chỉnh một phần quyết định số 110 và 2376). Sau khi được UBND tỉnh B cũ giao đất, căn cứ Quyết định số 1350/QĐ – UBND ngày 02/6/2021 của UBND tỉnh B cũ về việc phê duyệt giá đất làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất. Công ty S đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất, tiền lệ phí trước bạ, tiền bồi thường đất lúa nước vào ngân sách nhà nước theo quy định với số tiền là 474.387.857.426 đồng (bốn trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm hai mươi sáu đồng) và đã được Cục thuế tỉnh B cũ xác nhận tại Thông báo số 7742/TB-CTBTH ngày 17/06/2022 về xác nhận thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước. Ngoài ra, Công ty S đã tiến hành đầu tư hạ tầng trong khu dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận theo quyết định giao đất và giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp, việc này đã được Phòng Kinh tế và hạ tầng huyện H xác nhận tại Thông báo số 96/TB-KT&HT ngày 30/12/2022 và ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTD ký ngày 18/10/2022 giữa công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cũ. Hiện tại đã được UBND tỉnh B cũ phê duyệt khu vực thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu dân cư tiểu thủ công nghiệp thương mại dịch vụ H- H (giai đoạn 1) theo quyết định số 2321/QĐ-UBND ký ngày 03/11/2023. Việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là để xác định ai là người nhận tiền bồi thường theo quyết định thu hồi đất số 3711/QĐ-UBND do UBND huyện H cũ ký ngày 05/08/2019 mà Công ty S đã chuyển tiền vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất H tại Kho bạc huyện. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

Căn cứ vào các Điều 131, Điều 133, Điều 134, Điều 400, Điều 401, Điều 403, Điều 404, Điều 409, Điều 690, Điều 691, Điều 693, Điều 695, Điều 696, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 712 và Điều 713 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 117, Khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503; Điểm b, d Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 3, Khoản 3 Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị M về việc yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 01/02/2004 là hợp đồng vô hiệu.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C1 và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Trần Thanh H3:

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 01/02/2004 có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Thanh H3 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù đất đối với hộ bà Lương Thị M theo các Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ, về việc phê duyệt phương án chi tiết hồ sơ bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án khu dân cư Tiểu thủ công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ H5, huyện H (giai đoạn 1) – đợt 1 và đợt 4 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tổng cộng là: 1.919.746.080đồng (một tỷ chín trăm mười chín triệu bảy trăm bốn mươi sáu ngàn không trăm tám chục đồng).

Bà Lương Thị M, bà Lê Thị M1, ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị N3, ông Nguyễn Ngọc N2, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù đất đối với hộ bà Lương Thị M theo các Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ, về việc phê duyệt phương án chi tiết hồ sơ bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án khu dân cư Tiểu thủ công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ H5, huyện H (giai đoạn 1) – đợt 1 và đợt 4 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tổng cộng là 388.747.800đồng (ba trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm đồng).

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

Ngày 29/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đưa Ủy ban nhân dân huyện H cũ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan, xem xét tính pháp lý của các Quyết định số 3711/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 của UBND huyện H cũ hoặc giành quyền khiếu nại, khởi kiện các quyết định nêu trên cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Huy H4, đại diện ủy quyền của ông Trần Thanh H3 (người kháng cáo) và bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh H3 về việc đưa UBND huyện H cũ vào tham gia tố tụng để có căn cứ xem xét tính pháp lý của các Quyết định số 3711/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 của UBND huyện H cũ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Thanh H3 là Luật sư Thái Quang Thượng N: Cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện H cũ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và xem xét tính hợp pháp của quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường là thiếu sót và vi phạm tố tụng. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh C trình bày: Nguyên đơn không kháng cáo, thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà M, ông N1, ông N2, bà N3, bà H1, bà H2 là ông Trần Nguyễn T1 trình bày: Thống nhất với nội dung của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh H3, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S là ông Huỳnh Lê Thái B1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 giữa ông N4 (chồng bà M) và ông H3 đối với thửa đất số 953, diện tích 6.256m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B740467 do UBND huyện H cấp ngày 05/7/1996 cho ông N4 đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng, nội dung này của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, đã có hiệu lực pháp luật. Khi các bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng, thì thửa đất trên đã bị thu hồi theo Quyết định số 3711/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện H để xây dựng công trình Khu dân cư Tiểu thủ Công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ H5 (giai đoạn 1), UBND huyện H đã phê duyệt phương án bồi thường cho bà M theo các Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020, với tổng số tiền bồi thường là 2.308.493.880đ (bồi thường về đất 1.336.624.380đ, tiền hỗ trợ 971.869.500đ). Do thửa đất các bên chuyển nhượng đã bị Nhà nước thu hồi và bồi thường, nên cấp sơ thẩm đã phân chia số tiền được bồi thường cho bà M (bên chuyển nhượng) và ông H3 (bên nhận chuyển nhượng) như sau: ông H3 được nhận tiền bồi thường về đất. Đối với tiền hỗ trợ đối với hộ sản xuất nông nghiệp: Theo quy định tại Điều 84 Luật Đất đai 2013 thì đối tượng được hưởng là hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp có đất bị thu hồi. Trong vụ án này, gia đình bà M là hộ sản xuất nông nghiệp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng cho ông H3 trước thời điểm thu hồi đất, ông H3 là người nhận chuyển nhượng nhưng chưa đăng ký sang tên, và ông H3 không phải là hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp nên cấp sơ thẩm đã chia cho H3 được nhận 6 phần, bà M được nhận 4 phần là đã đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên. Các đương sự không có ý kiến gì về tỷ lệ phân chia tiền bồi thường của bản án sơ thẩm.

[3] Tại đơn kháng cáo đề ngày 29/7/2025, ông H3 cho rằng dự án nêu trên không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nên đề nghị cấp phúc thẩm đưa UBND huyện H (người kế thừa là Chủ tịch UBND phường H) vào tham gia tố tụng và xem xét tính hợp pháp của các quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường hoặc giành cho ông quyền khiếu nại, khởi kiện đối với các quyết định trên. Đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi cho ông H3 đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không xem xét tính pháp lý của các quyết định nêu trên nhưng vẫn giải quyết vụ án là vi phạm tố tụng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã giải thích cho người kháng cáo (đại diện ủy quyền của ông H3) là nếu các quyết định hành chính của UBND huyện H (cũ) về việc thu hồi đất và bồi thường thiệt hại xâm phạm đến quyền lợi của mình, thì ông H3 có quyền khởi kiện vụ án hành chính theo quy định của Luật Tố tụng hành chính, và nếu ông H3 khởi kiện vụ án hành chính được Tòa án thụ lý, thì Hội đồng xét xử sẽ tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính. Tuy nhiên, đại diện ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi của ông H3 không đồng ý khởi kiện vụ án hành chính riêng mà yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại và xem xét tính pháp lý của các quyết định hành chính của UBND huyện H. Xét thấy, khi giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất” giữa bà M và ông H3, thì các quyết định về thu hồi đất và bồi thường thiệt hại đã có hiệu lực pháp luật, việc cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện Hàm Thuận B2 vào tham gia tố tụng và không xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính vẫn giải quyết được vụ án dân sự này nên người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là không có cơ sở. Trường hợp các quyết định hành chính nêu trên bị khiếu kiện dẫn đến phải thu hồi hay hủy bỏ quyết định hành chính, thì đây là tình tiết mới, là căn cứ để xem xét tái thẩm vụ án dân sự này và khi đó thì quyền lợi của các bên liên quan cũng không bị ảnh hưởng. Vì vậy, kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3 là không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, và không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 74, Điều 75, Điều 77, Điều 84 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 1 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.

Tuyên xử:

1. Ông Trần Thanh H3 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù đất đối với hộ bà Lương Thị M theo các Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận (cũ), về việc phê duyệt phương án chi tiết hồ sơ bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án khu dân cư Tiểu thủ công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ H5, huyện H (giai đoạn 1) – đợt 1 và đợt 4 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tổng cộng là: 1.919.746.080 đồng (một tỷ chín trăm mười chín triệu bảy trăm bốn mươi sáu ngàn không trăm tám chục đồng).

2. Bà Lương Thị M, bà Lê Thị M1, ông Nguyễn Ngọc N1, bà Nguyễn Thị N3, ông Nguyễn Ngọc N2, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù đất đối với hộ bà Lương Thị M theo các Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 28/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ, về việc phê duyệt phương án chi tiết hồ sơ bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án khu dân cư Tiểu thủ công nghiệp - Thương mại - Dịch vụ H5, huyện H (giai đoạn 1) – đợt 1 và đợt 4 với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tổng cộng là 388.747.800đồng (ba trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh H3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002178 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bản phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/01/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TA, THA khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP - Tòa án tỉnh;
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quân