

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 126/2025/DS-PT

Ngày: 10-03-2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng dân sự
vay 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 03 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 581/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2025/QĐ-PT ngày 19/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2026/QĐ-PT ngày 10/02/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Ánh T1, sinh năm 1979 và ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1980. Địa chỉ: số B H, thôn A, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1974. Địa chỉ: E P, thôn A, xã D, tỉnh Lâm Đồng. (Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 5375/2025/CCGD ngày 25-9-2025). Có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị N, sinh

năm 1983. Cùng địa chỉ: Số I và A thôn K, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin vắng mặt

2. Ông Đoàn Chí C, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số nhà I, thôn K, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Băng T, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số nhà I, thôn K, xã D, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025. Có mặt

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Quốc V trình bày:

+ Về hợp đồng vay tài sản:

Ngày 12-8-2017 bà Nguyễn Thị N đến nhà bà T1 vay số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), khi vay bà N nói vay tiền về để mua bán cà phê, sau khi nhận tiền thì hai bên có lập giấy mượn tiền và ký nhận, lãi suất tự thỏa thuận nhưng không xác định cụ thể bao nhiêu phần trăm.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà N có nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) nợ gốc; Buộc bà Nguyễn Thị N trả lãi như sau: 50 tháng 15 ngày (Từ ngày khởi kiện 18-6-2021 đến ngày xét xử là 29-9-2025) theo mức lãi là 0,83%/tháng thành tiền 83.830.000đ (Tám mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng). Tổng nợ gốc và nợ lãi là 283.830.000đ (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng).

+ Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 27-7-2020 vợ chồng bà T1, ông S thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H tổng diện tích đất trồng cây cà phê là 3.008,1m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30/10/2006 do UBND huyện D cấp, cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N.

Ranh giới như sau. Một bên giáp đất bà Q; Một bên giáp đất bà L; Một bên đất bà L1; Một bên đất bà C1.

Giá thỏa thuận 310.000.000đ (Ba trăm mười triệu đồng)/tổng diện tích hai bên chuyển nhượng. Ngày 27-7-2020 ông Nguyễn Xuân S, bà Lê Ánh T1 trả đủ cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N số tiền 310.000.000đ. Ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N xác nhận đã nhận đủ số tiền 310.000.000đ do ông Nguyễn Xuân S,

bà Lê Ánh T1 giao; ông Nguyễn Xuân S, bà Lê Ánh T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền và ông H ký hợp đồng thì bà N không ký

Hiện nay diện tích đất này đang do vợ chồng bà T1, ông S quản lý canh tác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đang do vợ chồng bà T1, ông S quản lý.

Từ đây hai bên không thể thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

Theo chứng thư thẩm định giá số 084.2023/FMA-LĐ ngày 29-8-2023 thì tổng giá trị tài sản 1.611.882.000đ.

Tại đơn khởi kiện ngày 18-6-2021 nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S yêu cầu: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 giữa vợ chồng bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế 2.886,4m²) thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N.

Ngày 06-6-2025 tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 giữa vợ chồng ông, bà với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích đất trồng cây cà phê là 3.008,1m² (đo đạc thực tế là 2.886,4m²) thuộc thửa 141 bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2006 do UBND huyện D cấp, cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng tôi số tiền đã nhận là 310.000.000đ (*Ba trăm mười triệu đồng*).

Buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng tôi giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm là 1.301.882.000đ. Tổng cộng 1.611.882.000đ.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 giữa vợ chồng bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế 2.886,4m²) thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N;

+ Yêu cầu ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền đã nhận là 310.000.000đ.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền là 650.941.000đ.

Tổng cộng 310.000.000đ + 650.941.000đ = 960.941.000đ.

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Ông đồng ý cùng bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Xuân S, bà Lê Ánh T1 số tiền vay 200.000.000đ tiền gốc, đồng ý trả lãi từ ngày 12-8-2017 đến khi xét xử theo mức lãi suất 0,83%/tháng.

Ông đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-7-2020 giữa bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với vợ chồng ông (Nguyễn Thị N, Nguyễn Xuân H) đối với diện tích đất trồng cây cà phê là 3.008,1m² thuộc thửa 141 bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2006 do UBND huyện D cấp cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N.

Vợ chồng ông đồng ý trả lại bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền đã nhận là 310.000.000đ; đồng ý bồi thường 100% tổng giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá tài sản số 084 ngày 29-8-2023 cho ông Nguyễn Xuân S, bà Lê Ánh T1.

Về chi phí giám định, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản vợ chồng ông chịu trách nhiệm trả lại cho ông S, bà T1.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C do bà Ngô Thị Băng T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 giữa vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế 2.886,4m²) thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cấp cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H và Nguyễn Thị N.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền đã nhận là 310.000.000đ (Ba trăm mười triệu đồng).

+ Buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền là 1.301.882.000đ.

Tổng cộng là 1.611.882.000đ.

Thì ông chỉ đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 giữa vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế 2.886,4m²) thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N và yêu cầu buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền đã nhận là 310.000.000đ.

Ông không đồng ý với yêu cầu buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền là 1.301.882.000đ.

Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng đang tổ chức thi hành Quyết định số 38/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng và Quyết định thi hành án số 133/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 08 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4) đối với khoản:

Vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N, địa chỉ: KLong T, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng cùng có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông Đoàn Chí C, địa chỉ: số I K, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng số tiền 420.000.000 đồng; kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong quá trình thi hành án, vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N đã thi hành số tiền 198.496.584đ.

Như vậy, vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N còn có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông Đoàn Chí C số tiền còn lại là 221.503.416đ và kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Quá trình xác minh tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N được biết:

Ngày 27-7-2020, vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N đã thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.008,1 m² đất CLN thuộc thửa 141 tờ bản đồ 42 tại xã G, huyện D đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2006, cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Xuân S, bà Lê Ánh T1; hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực.

Theo quy định tại khoản 11 điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17-3-2020, Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.008,1m² đất CLN thuộc thửa 141 tờ bản đồ 42 tại xã G, huyện D đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2006, cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N.

Tại Bản án sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bị đơn Nguyễn Thị N về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền nợ gốc và nợ lãi là 283.830.000đ (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng). Trong đó nợ gốc là 200.000.000đ, nợ lãi là 83.830.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bị đơn ông Nguyễn Xuân H, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2020 giữa vợ chồng bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế 2.886,4m²) thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30/10/2016 do UBND huyện D cập nhật lần cuối ngày 07/3/2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N.

2.2. Buộc ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền đã nhận là 310.000.000đ.

2.3. Buộc ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền là 650.941.000đ.

3. Bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cấp nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N cho ông H, bà N.

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

Ngày 05-11-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C và người đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Ngô Thị Băng T kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm không buộc ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền là 650.941.000đ.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C vẫn giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn vắng mặt tuy nhiên có đơn trình bày ý kiến không đồng ý với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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 giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C; Sửa án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C nộp trong hạn luật định; thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng 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] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C:

[2.1] Đối với giấy vay tiền ngày 12-8-2017 có chữ ký và họ tên đầy đủ của người mượn tiền là ông Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N. Tại kết luận giám định số

167/KL-KTHS (TA) ngày 30-12-2024 của phòng K công an tỉnh L thể hiện chữ ký Nguyễn Thị N tại giấy vay tiền so với tài liệu mẫu so sánh là cũng một người ký; còn đối với chữ ký của ông Nguyễn Xuân H không phải do cùng một người ký và viết ra. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà N trả 200.000.000đ tiền gốc và 83.830.000đ tiền lãi; cấp sơ thẩm chấp nhận buộc bà N có nghĩa vụ trả là phù hợp.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27-7-2020 được xác lập giữa ông Nguyễn Xuân H với bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ 42 diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế diện tích 2.886,4m²). Xét tính có hiệu lực pháp luật của hợp đồng, HĐXX xét thấy: Thửa đất số 141, tờ bản đồ 42 diện tích 3.008,1m² đất tọa lạc tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cấp cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N. Theo đó, thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà N. Tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 bên chuyển nhượng chỉ có một mình ông H ký là vi phạm quy định về mặt chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 là chưa đúng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-7-2020 vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bà T1, ông S có trách nhiệm trả sổ và bàn giao lại đất cho ông H, bà N; còn ông H, bà N phải trả lại số tiền 310.000.000đ đã nhận của bà T1, ông S là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Về lỗi: Xét thấy hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên đã không tìm hiểu quy định của pháp luật nên xác định lỗi của các bên là ngang nhau 50/50.

+ Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo chứng thư thẩm định giá số 084/2023/FMA-LĐ ngày 29/8/2023 thì giá trị đất và tài sản gắn liền với đất thửa 141 tờ bản đồ 42, xã D (xã G, huyện D cũ) có giá trị 1.611.882.000đ. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng thửa đất là 310.000.000đ, bà T1, ông S đã trả đủ số tiền trên tương đương 100%. Do đó, giá trị 100% của 1.611.882.000đ là 1.611.882.000đ trừ đi giá trị đất mà bà T1, ông S đã trả là 310.000.000đ, còn lại tiền chênh lệch giá trị thửa đất là 1.301.882.000đ được xác định là thiệt hại mỗi bên phải chịu tương ứng với 50% mức độ lỗi của mình nên mỗi bên phải chịu là 650.941.000đ. Cấp sơ thẩm buộc ông H có trách nhiệm trả cho bà T1, ông S số tiền 650.941.000đ là có căn cứ.

[2.3] Đối với kháng cáo của ông C yêu cầu không buộc ông H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà T1, ông S trị giá tài sản và trị giá đất tăng thêm với số tiền 650.941.000đ thì thấy rằng:

Như đã phân tích ở phần [2.2] cấp sơ thẩm đã xác định đúng quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên trong vụ án này, không làm phát sinh, thay đổi hay làm mất quyền được thi hành án hợp pháp của ông Đoàn Chí C đối với vợ chồng ông H, bà N theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Theo chứng thư thẩm định giá số 084/2023/FMA-LĐ ngày 29/8/2023 của Công ty cổ phần T3 giá Năm Thành Viên thì diện tích thửa đất số 141, tờ bản đồ 42 đứng tên ông H, bà N trị giá 1.611.882.000đ, trong khi đó số tiền mà vợ chồng ông S, bà T1 chỉ còn phải thi hành án cho ông C là 221.503.413đ nên quyền và nghĩa vụ thi hành án của ông Đoàn Chí C vẫn được đảm bảo và thực hiện theo trình tự, thủ tục của Luật Thi hành án dân sự. Do đó, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ảnh hưởng đến quyền lợi của ông trong việc thi hành án, là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Ánh T1 và ông Nguyễn Xuân S yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2020 và buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 310.000.000 đồng, đồng thời bồi thường toàn bộ giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền 1.301.882.000 đồng. Tòa án đã thụ lý yêu cầu này của nguyên đơn để giải quyết theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà T1 và ông S đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bồi thường 50% giá trị thiệt hại, tương ứng với số tiền 650.941.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tuyên đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút là thiếu sót nên cần phải tuyên bố sung đối với nội dung này theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S về việc buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N bồi thường thiệt hại số tiền 650.941.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bị đơn bà Nguyễn Thị N về “*tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền nợ gốc và nợ lãi là 283.830.000đ (*Hai trăm tám mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng*). Trong đó nợ gốc số tiền 200.000.000đ, nợ lãi số tiền 83.830.000đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bị đơn ông Nguyễn Xuân H, về “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2020 giữa vợ chồng bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S với bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích 3.008,1m² (đo đạc thực tế 2.886,4m²) thuộc thửa 141, tờ bản đồ 42 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã D, tỉnh Lâm Đồng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30/10/2016 do UBND huyện D cập nhật lần cuối ngày 07/3/2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị Nghĩa L2 vô hiệu.

3.2. Buộc ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền đã nhận là 310.000.000đ (Ba trăm mười triệu đồng).

3.3. Buộc ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S giá trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền là 650.941.000đ.

4. Bà Lê Thị Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 855881 ngày 30-10-2016 do UBND huyện D cập nhật lần cuối ngày 07-3-2016 tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị N cho ông H và bà N.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định Thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải 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 theo quy định tại điều 357, điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Xuân H phải nộp số tiền 29.859.800đ (Hai mươi chín triệu tám trăm năm chín nghìn tám trăm đồng) để hoàn trả cho phía nguyên đơn bà Lê Ánh T1 và ông Nguyễn Xuân S.

6. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu 14.191.500đ (Mười bốn triệu một trăm chín một nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng; 15.500.500đ trên số tiền 310.000.000đ phải thanh toán lại cho nguyên đơn bà T1, ông S; 30.037.640đ trên số tiền 650.941.000đ phải thanh toán lại cho nguyên đơn bà T1, ông S.

+ Hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Ánh T1, ông Nguyễn Xuân S số tiền 13.113.000đ (Mười ba triệu một trăm mười ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0006375 ngày 14/12/2021 và số tiền 17.565.000đ (mười bảy triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0000593 ngày 18/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D (nay là Phòng thi hành dân sự khu vực 4 - Lâm Đồng)

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008713 ngày 18/11/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm - do ông Hoàng Thanh D nộp thay).

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND KV 4, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GD, KT, TTr & THA;
- Phòng THA KV 4, Lâm Đồng
- Các đương sự;
- Lưu AV – HC.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Bích Thảo

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Thành Tâm Đặng Ngọc B

Nguyễn Thị Bích T2

Thi hành án dân sự. Do đó, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

ông C cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H trả lại tiền chuyển

nhượng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là làm ảnh hưởng đến quyền lợi

của ông trong việc thi hành án, là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên xét thấy, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Ánh T1 và ông Nguyễn Xuân S yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2020 và

buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 310.000.000 đồng, đồng thời bồi thường toàn bộ giá

trị tài sản và giá trị đất tăng thêm với số tiền 1.301.882.000 đồng. Tòa án đã thụ lý

yêu cầu này của nguyên đơn để giải quyết theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm,

nguyên đơn bà T1 và ông S đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ bồi thường 50% giá trị thiệt hại, tương ứng với số tiền 650.941.000 đồng, nhưng Tòa

án cấp sơ thẩm đã không tuyên đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu mà nguyên

đơn đã rút là thiếu sót nên cần phải tuyên bổ sung đối với nội dung này theo đúng

quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí C. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 95/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9

năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 về cách tuyên theo hướng tuyên bổ sung

về việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc

ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị N liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 650.941.000 đồng. Còn lại

các nội dung khác của bản án,

đã t

