

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 133/2026/DS-PT
Ngày: 13 - 3 - 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 Thành Tâm
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân
Ông Đặng Ngọc Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án, 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 13 tháng 3 năm 2026, tại sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2025/TLPT-DS ngày 13-5-2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử số 556/2025/QĐ-PT ngày 11-11-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 702/2025/QĐ-PT ngày 26-11-2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 15/TB-PT ngày 20-01-2026 và số 11/TB-PT ngày 23-02-2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Phạm Văn T, sinh năm 1967; bà Trịnh Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: số H Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh T2, Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: số C H, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn*: cụ Hoàng Văn Q, sinh năm 1942 (chết ngày 13-12-2022); cụ Đỗ Thị N, sinh năm 1943 (chết tháng 4-2020).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Q và cụ N:

Ông Hoàng Đức N1, sinh năm 1966; ông Hoàng Đức T3, sinh năm 1968; ông Hoàng Đức T4, sinh năm 1970; bà Hoàng Thị Bích N2, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: số H (số M) Nguyễn Công T5, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Bà Hoàng O, sinh năm 1973; địa chỉ: hẻm E Thôn G, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng;

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1 Ông Huỳnh Tấn N3, bà Hoàng O; địa chỉ: hẻm S đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Ông Hoàng Đức T4, sinh năm 1970; địa chỉ: số H (số M) Nguyễn Công T5, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3 Bà Thái Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: số E hẻm T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng

3.4 Ông Lê Trọng N4, sinh năm 1955; địa chỉ: số A N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1.

Ông T, bà T1, ông T2, ông N1, ông T1, bà N2, bà O, ông N3 có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 trình bày: Ngày 23-12-2001, ông bà nhận chuyển nhượng của cụ Q, cụ N lô đất tại hẻm E đường T, Phường B, thành phố Đ (nay là phường X - Đ) có chiều ngang 05m, chiều dài từ mặt đường đến giáp vỉa hè nhà ông N4 (tại thời điểm chuyển nhượng) nhưng hiện ông N4 xây hết vỉa hè nên giáp tường nhà ông N4 với giá 28.000.000 đồng. Do đất chưa có giấy tờ nên không lập hợp đồng công chứng mà cụ Q viết giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư (mỗi bên giữ một bản). Sau đó, ông bà phát hiện trong giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ghi ngang 05m, dài 09m nên ông bà yêu cầu cụ Q sửa lại nhưng cụ Q nói có họa đồ rồi được bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, đồng thời cụ Q ghi số 1 vào trước số 09 thành 19m. Song khi ông bà tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ Q, cụ N cho rằng chỉ chuyển nhượng ngang 05m, dài 09m, phần đất còn lại cụ Q, cụ N đặt mương thoát nước. Do khi

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có đường ống thoát nước, ông bà thanh toán tiền và tại mặt sau của giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư có bản vẽ tay thể hiện phần đất chuyển nhượng giáp với nhà đất ông N4. Ngày 03-10-2017, ông bà khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và được thụ lý vào ngày 12-10-2017, đến ngày 06-02-2020 ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tranh chấp quyền sử dụng đất sang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 68,14m² tại hẻm E Thôn G, Phường B, thành phố Đ (nay là phường X - Đ) theo họa đồ đo vẽ. Đồng thời ngày 27-5-2021, ông bà yêu cầu ông Q, ông T3, ông T1, bà N2, bà O thanh toán 386.353.800 đồng là tiền phải nộp nghĩa vụ cho Nhà nước khi chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và cụ Q, cụ N đối với diện tích đất đang tranh chấp, ông bà không đồng ý.

Ông Hoàng Đức T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Q, cụ N và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: do quen biết nên năm 2001, bố mẹ ông là cụ Hoàng Văn Q và cụ Đỗ Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 diện tích đất 45m² (chiều rộng 05m, chiều dài 09m) với giá 28.000.000 đồng; cụ Q, cụ N nhận đủ số tiền 28.000.000 đồng và bàn giao diện tích đất trên cho ông T, bà T1. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ Q, cụ N để lại một phần đất có diện tích 20m² (05m x 04m) thẳng ngang với taluy nhà ông tiếp giáp với nhà ông N4 làm hố ga thoát nước thải. Sau đó, ông T cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ cụ Q, cụ N viết và ký vào giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư với nội dung chuyển nhượng 05m x 19m song cụ Q, cụ N không đồng ý. Đối với giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư do ông T, bà T1 xuất trình ghi dài 19m nhìn bằng mắt thường có ghi thêm và sửa chữa vào số 1 trước số I, đây không phải là chữ viết của cụ Q. Còn bản vẽ bằng tay sau giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư thể hiện đất chuyển nhượng giáp với đất ông N4 là không chính xác vì cụ Q chỉ vẽ ước lượng tương đối, thực tế phần đất 05m x 04m thẳng ngang với taluy nhà ông và giáp với nhà ông N4 có đường ống nước thải từ các nhà: 1/cụ Quý, cụ N đặt ống nước thải và sử dụng từ năm 1997, hiện cụ Q, cụ N tặng cho ông nhà đất này; 2/vợ chồng bà O, ông N3; 3/bà Lưu.

Do cụ Q, cụ N chỉ chuyển nhượng lô đất có chiều ngang 05m, dài 09m nên

ông không đồng ý yêu cầu của ông T, bà T1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 68,14m². Đồng thời, vì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ diện tích đất để tách thửa nên cụ Q yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q, cụ N và ông T, bà T1, đồng ý thanh toán lại số tiền đã nhận và thiệt hại hợp đồng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của ông T, bà T1 về việc yêu cầu thanh toán tiền nộp nghĩa vụ cho Nhà nước khi chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở với số tiền 386.353.800 đồng ông không đồng ý vì khi lập hợp đồng viết tay ông T, bà T1 đều biết đất chưa có giấy tờ, hơn nữa ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q, cụ N và ông T, bà T1.

Bà Thái Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: trước đây bà có xin cụ Q cho đặt nhờ đường ống thoát nước thải trên phần đất nhà cụ Q (sát tường nhà ông N4). Bà không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Huỳnh Tấn N3, bà Hoàng O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: ông bà đang đặt nhờ đường ống thoát nước thải trên phần đất nhà cụ Q (sát tường nhà ông N4). Ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3 bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Q, cụ N trình bày: các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q, cụ N và ông T, bà T1; đồng ý thanh toán lại số tiền đã nhận và thiệt hại hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ông Võ Trọng N5 trình bày: ông có đặt nhờ đường ống nước thải trên phần đất nhà cụ Q (sát tường nhà ông N5). Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001 giữa cụ Hoàng Văn Q và bà Trịnh Thị T1.

2. Đình chỉ yêu cầu và khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 về yêu cầu thanh toán số tiền 386.353.800 đồng chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Hoàng Văn Q về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hoàng Văn Q, cụ Đỗ Thị N và ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 49, tờ bản đồ 01, hẻm E Thôn G, Phường B, thành phố Đ theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001 giữa cụ Hoàng Văn Q và bà Trịnh Thị T1 có chiều rộng 05m, chiều dài 19m và giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001 giữa cụ Hoàng Văn Q và bà Trịnh Thị T1 có chiều rộng 05m, chiều dài 09m là vô hiệu.

3.2 Buộc ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 hoàn trả cho ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3, ông Hoàng Đức T4, bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O lô đất có diện tích 68,14m² thuộc 1 phần thửa 49, tờ bản đồ 01 hẻm E Thôn G, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (đây là tài sản của cụ Q, cụ N chưa chia).

3.3 Buộc ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3, ông Hoàng Đức T4, bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 số tiền 559.120.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01-4-2025, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, vì sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã tác động đến phần diện tích đất này, tiến hành đóng góp sửa chữa đường, đổ đá xây bờ taluy.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn việc tuyên hợp đồng vô hiệu và đề nghị xác định lỗi như Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị

T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2001; Xác định lỗi thuộc về bị đơn buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông T3, bà L và ông N5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt, tuy nhiên bà L và ông N5 đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của 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 nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1:

[2.1] Nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Q, cụ N đều thừa nhận ngày 23-12-2001 giữa cụ Q và cụ N có lập giấy sang nhượng viết tay chuyển nhượng diện tích đất có chiều rộng 05m, chiều dài 09m, phía Bắc giáp đường N, phía Đông giáp nhà ông H cho ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1, xác nhận chữ ký trong giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư chính là chữ ký của cụ Q, cụ N. Do các bên có tranh chấp liên quan đến việc phân diện tích có chiều dài là 19m và 09m nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thống nhất tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2001 giữa cụ Q, cụ N lập giấy sang nhượng viết tay chuyển nhượng diện tích đất với ông T, bà T1 là vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử ghi nhận các tình tiết được các bên thừa nhận và tuyên hợp đồng nói trên vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm ký kết hợp đồng trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các bên tranh chấp sau năm 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do cụ Q, cụ N đã chết nên những

người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Q, cụ N gồm các ông bà: Hoàng Đức N1, Hoàng Đức T3, Hoàng Đức T4, Hoàng Thị Bích N2, Hoàng O có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận của ông T, bà T4 là 28.000.000 đồng. Ông T, bà T4 có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất theo đúng hiện trạng tại giấy sang nhượng viết tay ngày 23-12-2001 và diện tích đo đạc thực tế là 68,14m² cho các ông bà: Hoàng Đức N1, Hoàng Đức T3, Hoàng Đức T4, Hoàng Thị Bích N2, Hoàng O như Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, xem xét các tình tiết có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thể hiện: sau khi sang nhượng đất nguyên đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng, bị đơn đã giao đất, sau đó ông T, bà T4 đã tác động đến phần diện tích đất này bằng hình thức đóng góp tiền để hình thành nên con đường tiếp giáp với đường T, vấn đề này bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cho rằng không biết nhưng trên thực tế là có việc nguyên đơn đóng góp để sửa chữa đường, đổ đá xây bờ taluy. Như vậy, cần xem xét yếu tố lỗi như phân tích trên và tính theo mức độ lỗi là nguyên đơn cũng có lỗi trong quá trình nhận chuyển nhượng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn cụ Q, cụ N xác định phần diện tích đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhận toàn bộ số tiền của nguyên đơn theo tỷ lệ lỗi 4/6 (nguyên đơn 4 phần; bị đơn 6 phần) là phù hợp.

Theo kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Năm Thành Viên ngày 19-12-2025 được các bên thống nhất giá trị lô đất nông nghiệp là 2.544.716.000 đồng. Cụ thể: 2.544.716.000 đồng - 28.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đã thanh toán) = 2.516.716.000 đồng theo tỷ lệ 4/6 và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm các ông, bà: Hoàng Đức N1, Hoàng Đức T3, Hoàng Đức T4, Hoàng Thị Bích N2, Hoàng O phải trả lại cho ông T, bà T4 số tiền 1.510.029.600 đồng (số tiền lỗi theo tỷ lệ 6/4) + 28.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất đã thanh toán) = 1.538.029.600 đồng.

[2.3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà T4. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Đối với các quyết định 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.

[4] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng 44.776.100 đồng (trong đó chi phí thẩm định giá tại giai đoạn phúc thẩm 31.200.000 đồng + chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm 13.576.100 đồng). Do xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là phù hợp. Do vậy cần buộc các ông bà: Hoàng Đức N1, Hoàng Đức T3, Hoàng Đức T4, Hoàng Thị Bích N2, Hoàng O có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 22.388.050 đồng.

[5] Về án phí:

Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí do tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm các ông bà: Hoàng Đức N1, Hoàng Đức T3, Hoàng Đức T4, Hoàng Thị Bích N2, Hoàng O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền thanh toán là 58.140.888 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 24-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng).

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001 giữa cụ Hoàng Văn Q và bà Trịnh Thị T1.

2. Đình chỉ yêu cầu và khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 về yêu cầu thanh toán số tiền chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở 386.353.800 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Hoàng Văn Q về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hoàng Văn Q, cụ Đỗ Thị N và ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 đối với diện tích đất thuộc 1 phần thửa 49, tờ bản đồ 01 có diện tích đo đạc cụ thể kèm theo là vô hiệu bao gồm giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001 giữa cụ Hoàng Văn Q và bà Trịnh Thị T1 có chiều rộng 05m, chiều dài 19m và giấy thỏa thuận sang nhượng đất thổ cư ngày 23-12-2001 giữa cụ Hoàng Văn Q và bà Trịnh Thị T1 có chiều rộng 05m, chiều dài 09m.

3.2 Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3, ông Hoàng Đức T4, bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn cụ Hoàng Văn Q, cụ Đỗ Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 số tiền 1.538.029.600 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng 28.000.000 đồng và tiền bồi thường theo tỷ lệ lỗi 1.510.029.600 đồng).

Buộc ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 trả lại cho ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3, ông Hoàng Đức T4, bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Hoàng Văn Q, cụ Đỗ Thị N lô đất có diện tích 68,14m² thuộc 1 phần thửa 49, tờ bản đồ 01 đây là tài sản của cụ Hoàng Văn Q, cụ Đỗ Thị N chưa chia.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3, ông Hoàng Đức T4, bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Hoàng Văn Q, cụ Đỗ Thị N liên đới trả cho ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 số tiền 22.388.050 đồng.

5. Về án phí:

Buộc ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 3.250.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0001759 ngày 12-10-2017; 9.659.000 đồng theo biên lai thu số 0003928 ngày 01-6-2021; 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0001985 và số 0001986 ngày 08-4-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ (nay là Phòng Thi

hành án dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị T1 số tiền 13.209.000 đồng án phí còn thừa.

Buộc ông Hoàng Đức N1, ông Hoàng Đức T3, ông Hoàng Đức T4, bà Hoàng Thị Bích N2, bà Hoàng O mỗi người phải chịu 11.628.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- Phòng TTr, KT & THA;
- TAND khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ;

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm