

Bản án số: 130/2026/DS-PT

Ngày 14-3-2026

*“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 Thế Hạnh.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồng Chương, ông Dương Hà Ngân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Vân Anh – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 494/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2026/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn 01 T, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Phan Ngọc N thuộc Văn phòng luật sư T; địa chỉ: Số 57, đường A, xã C, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Trung X; địa chỉ: Thôn 3 E, xã C, tỉnh Lâm Đồng; nơi ở hiện nay: Số 360G/1 đường H, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M; địa chỉ: Bon U, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Khánh L; địa chỉ: Số 12 N, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L; Địa chỉ: Thôn 01 T, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Trung X; địa chỉ: Thôn 3 E, xã C, tỉnh Lâm Đồng; nơi ở hiện nay: Số 360G/1 đường H, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

3.2. Bà Bùi Thị T; địa chỉ: Thôn 01 T, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Phạm Thị S; địa chỉ: Bon U, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố 11 E, xã C, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

\*/ Người kháng cáo: Nguyễn đơn bà Nguyễn Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. *Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn:* Do có mối quan hệ quen biết nên vào tháng 10/2021 bà Bùi Thị T đã rủ bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ L mua chung một thửa đất của ông Trương Việt V. Khi tiến hành thương lượng chuyển nhượng, ông V đưa cho bà H, bà L là tờ trích lục bản đồ thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, diện tích: 2.696,4 m<sup>2</sup> (mặt tiền đường nhựa là 62m; chiều sâu là 45m đã trừ lộ giới); thửa đất tọa lạc tại: Thôn 5, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông (*nay là Thôn 5 T, xã C, tỉnh Lâm Đồng*). Ngay sau khi đưa cho bà H, bà L xem trích lục thửa đất thì ông V đưa bà H, bà L đi xem đất trên thực tế, chỉ thửa đất có hình dáng, kích thước và vị trí giống như trích lục thửa đất, các bên đồng ý chuyển nhượng với giá 2.232.000.000đ. Ngày 25/10/2021, các bên thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc do bà Bùi Thị T đứng tên bên đặt cọc với nội dung là bà H, bà L, bà T đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, diện tích: 2.696,4m<sup>2</sup>, đã giao cho ông V 300.000.000đ. Vài ngày sau ký hợp đồng đặt cọc, bà T không tham gia nhận chuyển nhượng nữa và tuyên bố bỏ cọc nên bà H phải trả số tiền 80.000.000đ cho bà T.

Ngày 26/11/2021, ông V gọi bà H và bà L đến Văn Phòng Công chứng Nguyễn Văn N ở thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông để ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức đối với thửa đất nói trên. Tại đây, bà H, bà L phát hiện thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có trích lục, diện tích không giống với trích lục, diện tích đã cam kết khi hai bên thỏa thuận đặt cọc. Bà H, bà L có thắc mắc thì ông V viết cam kết với nội dung: Ngày 26/11/2021, ông V tiếp tục nhận của bà L, bà H số tiền 1.670.000.000đ, số tiền còn lại là 200.000.000đ khi nào ông V làm xong thủ tục cấp đổi, cấp bìa mới thì bà H, bà L sẽ giao đủ, ông V cam kết thực hiện trong thời hạn hai tháng; theo như thỏa thuận mặt tiền đường nhựa là 62m; chiều sâu là 42m (đã trừ tim đường vào 15m) và ông V có trách nhiệm tách thành hai thửa đất bằng hai GCNQSDĐ. Tháng 01/2022 ông V giao cho bà H 01 GCNQSDĐ số CR 028530 đối với thửa số: 41, tờ bản đồ số: 29, diện tích: 1890,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: thôn 5, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất này ông V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị M vào ngày 11/11/2021.

Lúc này, thấy GCNQSDĐ vẫn không đủ diện tích; không đúng vị trí; không đúng thông tin về số thửa; tờ bản đồ thì bà H, bà L thắc mắc với ông V thì được ông V giải thích là việc thay đổi số thửa đất, số tờ bản đồ và diện tích khác với trích lục khi hai bên thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc là do có sự thay đổi và số hóa bản đồ. Ông V tiếp tục cam kết sẽ làm đủ diện tích, kích thước và sơ đồ thửa đất như trích lục khi thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên, ông V không thực hiện nên bà H, bà L có làm đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 19/7/2022 ông V tiếp tục viết giấy với nội dung: “Cam kết đến ngày 29/8/2022 sẽ cấp đổi lại bìà theo như trích lục. Nếu đến ngày 29/8/2022 tôi không cấp đổi lại bìà xong cho bà Nguyễn Thị H thì tôi sẽ trả lại tiền bán đất cho bà H và trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng”. Tuy nhiên đến nay ông V vẫn không thực hiện đúng như cam kết, các bên chưa bàn giao đất trên thực địa.

*Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:* Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N vào ngày 26/11/2021; Hủy đăng ký biến động của GCNQSDĐ số CR 028530 đăng ký biến động mang tên bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 1.970.000.000đ và lãi suất phát sinh là 1%/tháng tính từ ngày 29/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. *Bị đơn ông Trương Việt V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Ông V thừa nhận có nhận của bà H số tiền 1.970.000.000đ là tiền chuyển nhượng thửa đất 40, tờ bản đồ số 27 (thửa 41, tờ bản đồ số 29 cũ), với diện tích theo thỏa thuận 2.696,4m<sup>2</sup>. Theo thỏa thuận giữa các bên thì diện tích chuyển nhượng có chiều rộng theo mặt đường nhựa là 62m, chiều dài là 42m tại thửa đất 40, tờ bản đồ số 27 (thửa 41, tờ bản đồ số 29 cũ). Ngày 19/7/2022 ông V có viết giấy cam kết như bà H trình bày. Trong quá trình ông V thực hiện cam kết thì ngày 12/8/2022 bà H làm đơn kiến nghị gửi tới phòng Tài nguyên môi trường huyện C, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) C xin rút lại hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ. Vì lý do trên nên ông V không thực hiện được thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ như đã cam kết với bà H ngày 19/7/2022. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông V không chấp nhận, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M và bà H được công chứng ngày 26/11/2021 có hiệu lực.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L:* Bà L thừa nhận nội dung như bà H trình bày là đúng sự thật, bà L đồng ý với ý kiến của bà H và không có ý kiến gì khác.

4. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị T:* Nội dung việc đặt cọc, chuyển nhượng đất như bà H trình bày, bà H và bà L đã thanh toán cho ông V tiền và thống nhất giữ lại 200.000.000đ để ông V có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký biến động theo hợp đồng đặt cọc đã ký với bà T. Các bên thỏa thuận miệng với nhau là khi nào có GCNQSDĐ theo đăng ký biến động thì hai bên sẽ tính tiền theo số mét ngang mặt đường, nếu số mét ngang mặt đường ít hơn 62m thì ông V trừ tiền cho bà L, bà H, ngược lại nếu nhiều hơn thì bà H, bà L phải trả thêm tiền cho ông V. Sau đó khoảng 01 tháng thì ông V nhờ bà T đưa GCNQSDĐ cho bà H. Bà T là người giao trực tiếp cho bà L và có gọi điện thông báo cho bà H được biết. Khoảng 01 năm sau

thì giữa bà L, bà H và ông V gặp nhau tại nhà bà Phạm Thị S, ông V cam kết với bà H trong vòng 40 ngày kể từ ngày viết giấy cam kết nếu ông V không giao GCNQSDĐ đã thực hiện việc đăng ký biến động cho bà H thì ông V sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của bà H, bà L và trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng. Tuy nhiên khi chưa hết thời hạn cam kết thì bà H, bà L nói với bà T không đợi đủ 40 ngày theo cam kết nữa mà yêu cầu bà T khởi kiện ông V (vì bà T là người đứng tên trong hợp đồng đặt cọc và trong giấy cam kết giữa các bên). Sau đó bà H đã làm đơn gửi đến phòng Tài nguyên môi trường huyện C (cũ) để yêu cầu dừng việc đăng ký biến động.

5. *Người làm chứng bà Phạm Thị S:* Vào ngày 25/10/2021 ông V có nhận cọc của bà T với số tiền là 300.000.000đ, mục đích của việc đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 27 với giá chuyển nhượng khoảng 2.000.000.000đ. Bà T, bà L và bà H chung tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông V. Tại thời điểm đặt cọc ông V có đưa tờ trích lục đo đạc thửa đất theo tờ bản đồ cũ. Ông V có giải thích cho bà H, bà L và bà T rằng khi thực hiện việc đặt cọc thì ông V sẽ yêu cầu đo đạc lại cho phù hợp với tờ bản đồ mới. Trước khi thực hiện việc đặt cọc thì ông V có đưa bà H, bà L và bà T đi xem đất, sau khi xem đất xong thì các bên mới thực hiện việc đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng quyết định: tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc: “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N vào ngày 26/11/2021; Hủy đăng ký biến động của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 028530 đăng ký biến động mang tên bà Nguyễn Thị H”; Buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 1.970.000.000 đồng và lãi suất phát sinh là 1%/tháng tính từ ngày 29/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\*/ Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\*/ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 19-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của

bà Nguyễn Thị H. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N vào ngày 26/11/2021 và Giấy cam kết lập ngày 26/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N vô hiệu; Buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 1.970.000.000đ và lãi suất phát sinh là 0,45%/tháng tính từ ngày 30/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2025. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C hủy bỏ hiệu lực phân cấp nhật biến động ngày 19/01/2022 trên GCNQSDĐ số CR 028530; Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Về án phí phúc thẩm: *Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí.*

### **NHẬN ĐỊNH:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bà Nguyễn Thị H kháng cáo trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý vụ án để xem xét kháng cáo của nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo:

[2.1]. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2021:

Bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do ngày 11/11/2021 ông V mới nhận chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.890,5m<sup>2</sup> (*sau đây viết tắt là thửa đất số 41*) từ ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M, tại thời điểm đặt cọc ông V không có đất để chuyển nhượng là vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Xét thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông V chưa phải là chủ sử dụng đối với thửa đất trên, tuy nhiên mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là hợp đồng độc lập; các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự; việc ký hợp đồng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc; nội dung hợp đồng đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/11/2021:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V đã được cấp GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, không thể chấp cho cá nhân tổ chức nào, được phép giao dịch theo quy định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép tại thời điểm công chứng và có đầy đủ năng lực hành vi theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, bà H cho rằng ông V chuyển nhượng cho bà H không đúng như thỏa thuận giữa các bên, thửa đất ông V chuyển nhượng cho bà H không đúng về diện tích, số thửa. Cụ thể, theo thỏa thuận ông V sẽ chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 với diện tích 2.696,4m<sup>2</sup> nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng, ông V chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.890,5m<sup>2</sup>.

Ông V thừa nhận giữa ông và bà H khi ký hợp đồng công chứng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.890,5m<sup>2</sup> thì ông còn cam kết thỏa thuận trong 2 tháng sẽ cấp đổi, cấp lại bìa mới thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 với diện tích 2.696,4m<sup>2</sup> (như các bên đã đặt cọc); tách làm hai sổ tuy nhiên thì ngày 12/8/2022 bà H làm đơn kiến nghị gửi tới phòng tài nguyên môi trường huyện C, chi nhánh VPĐKĐĐ C xin rút lại hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ nên ông V không thực hiện được thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ như đã cam kết. Đây là lỗi của bà H.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Giấy cam kết (bản gốc) lập ngày 26/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N (BL 339) do chính ông Trương Việt V viết thì có cơ sở để xác định cùng với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà M với bà H ngày 26/11/2021 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.895,1m<sup>2</sup> thì ông V tiếp tục cam kết và thỏa thuận thêm các nội dung nhằm hướng tới chuyển nhượng thửa đất các bên đặt cọc là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 diện tích 2.696m<sup>2</sup> (như các bên đã đặt cọc), cam kết trong 2 tháng sẽ cấp đổi, cấp lại bìa mới; tách làm hai sổ.

Tại giấy cam kết ông V xác định thời hạn 2 tháng sẽ thực hiện theo các nội dung trên nhưng ông V không thực hiện. Tại nội dung tài liệu ngày 19/7/2022 (bản gốc) do chính ông V viết (BL 340) cam kết đến ngày 29/8/2022 thì ông V sẽ cấp đổi lại bìa theo như trích lục, nếu không sẽ trả lại tiền bán đất và trả lãi theo lãi suất ngân hàng.

Nhưng ngày 19/8/2022, ông V ủy quyền cho ông Nguyễn Khánh L (Chi nhánh Công ty Luật Nguyễn Khánh L và cộng sự tại Đắk Nông) đòi số tiền 200.000.000đ bà H còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 26/11/2021 và xử lý khiếu kiện liên quan hành vi tố cáo, vu khống, làm nhục ảnh hưởng uy tín của ông V (BL 50). Ngày 22/8/2022, Chi nhánh Công ty Luật Nguyễn Khánh L và cộng sự tại Đắk Nông gửi thông báo đến bà H yêu cầu trả số tiền 200.000.000đ theo hợp đồng đã thỏa thuận giữa hai bên trong thời hạn 5 ngày (BL 51, 52). Xét thấy, theo thỏa thuận thì ngày 29/8/2022 là ngày cuối cùng thực hiện cam kết với bà H nhưng chưa hết thời hạn lại yêu cầu bà H thanh toán số tiền 200.000.000đ là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng, thỏa thuận giữa hai bên. Sau đó, bà H tố cáo ông V ra Công an và khởi kiện ông V ra Tòa án.

[2.3]. Xét thấy: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 được đo đạc nghiệm thu năm 2013, còn thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 được đo đạc nghiệm thu năm 2021, thửa đất số 41 tờ bản đồ số 29 nằm trong thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27. Theo tờ bản đồ số 29 được đo đạc năm 2013 thì thửa đất số 41 có diện tích nhỏ hơn so với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27 là do thửa đất số 40 có một phần diện tích đất lấn khe cạn chảy ra sông Serê Pôk, việc thay đổi về số thửa đất, tờ bản đồ là do việc đo đạc, sắp xếp lại số

thửa, số tờ bản đồ của đơn vị được thuê đo đạc (*bút lục 96*). Tuy nhiên, tại công văn số 206/CV-CNKVCJ ngày 11/9/2025 của chi nhánh VPĐKĐĐ C trả lời: Từ kết quả lồng ghép bản đồ địa chính với ranh hiện trạng sử dụng đất do ông Trương Việt V xác định được thể hiện trên mảnh trích đo số 06/2025 thôn 4, T do VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Nông (*nay là VPĐKĐĐ tỉnh Lâm Đồng*) thực hiện. Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, (nghiệm thu năm 2021) diện tích 1895,1 m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ số phát hành CR 028530. Sau khi lồng ghép bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính thì đất đủ điều kiện cấp đổi GCNQSDĐ là 1557,9 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 9, mảnh trích đo số 06/2025; mục đích sử dụng đất CLN. Vị trí, ranh giới thửa đất, hiện trạng sử dụng đất do ông V xác định.

Tại giai đoạn phúc thẩm, kết quả ủy thác xác minh bổ sung tại biên bản xác minh ngày 05/02/2026, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C cho biết: Không thể tiến hành đăng ký biến động theo thỏa thuận đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 27, diện tích 2.696,4m<sup>2</sup>. Đồng thời diện tích 1.890,5m<sup>2</sup> theo thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 cũng không đủ điều kiện để tách thành 02 thửa vì theo khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 05/8/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông (đã được thay thế bằng Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông) quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông thì thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải bảo đảm có diện tích tối thiểu tại khu vực nông thôn từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên. Ông Triệu Việt V (chủ đất cũ) cũng không thể thực hiện việc đăng ký biến động (cấp đổi sổ) do ngày 19/01/2022, Chi nhánh văn phòng đất đai C đã chỉnh lý biên động sang cho bà Nguyễn Thị H. Trường hợp bà Nguyễn Thị H thực hiện đăng ký biến động cấp đổi GCNQSDĐ, thì cũng chỉ thực hiện được theo kết quả đo đạc lại diện tích đất sử dụng thực tế là 1.557,9m<sup>2</sup>.

Như vậy, việc ông V cam kết sẽ làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ theo đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và cam kết tách làm hai GCNQSDĐ đối với thửa đất chuyển nhượng là không thể thực hiện được do đó thỏa thuận của các đương sự vô hiệu theo Điều 408 của BLDS. Việc vô hiệu này hoàn toàn thuộc lỗi của ông Trương Việt V.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của BLDS và tinh thần hướng dẫn tại mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và cam kết của ông V ngày 19/7/2022, ông V phải trả lại tiền bán đất cho bà H và trả tiền lãi suất theo ngân hàng. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu lãi suất 1%/tháng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi suất với mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng với mức 0,45%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể: Cần buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận là 1.970.000.000đồng (*Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng*) và lãi suất phát sinh là 0,45%/tháng tính từ ngày 30/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2025 là 03 năm 01 tháng với số tiền lãi là 328.005.000 đồng (*Ba trăm hai mươi tám triệu lẻ năm nghìn đồng*).

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị tuyên hủy phần đăng ký biến động của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 028530, theo tinh thần hướng dẫn tại mục 2 khoản II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao thì khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ Bản án của Tòa án để giải quyết. Do đó, cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C hủy bỏ hiệu lực phần biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị H.

[2.4]. Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ, chưa xem xét tới ý chí và thỏa thuận của các đương sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích chính đáng của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai C tham gia tố tụng. Không xác minh tại các Ngân hàng về lãi suất theo quy định làm căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án khi xác định hợp đồng có hiệu lực nhưng không giải quyết việc trả tiền còn thiếu hay giao đất là giải quyết vụ án không triệt để. Đây là các vi phạm của cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với việc đề nghị xem xét thẩm định lại đã nộp tại Tòa án.

[5]. Về án phí: Buộc bị đơn ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải chịu tiền án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 4 Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

1.1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N vào ngày 26/11/2021 và Giấy cam kết (bản

gốc) do ông Trương Việt V lập ngày 26/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn N vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 2.298.005.000 đồng (*Hai tỷ hai trăm chín mươi tám triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng*) trong đó tiền gốc đã nhận là 1.970.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng*) và 328.005.000 đồng (*Ba trăm hai mươi tám triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng*) lãi suất phát sinh tính từ ngày 30/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2025.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.*

2. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C hủy bỏ hiệu lực phần cập nhật biến động ngày 19/01/2022 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 028530 mang tên bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản số tiền là 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*) và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*) tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà bà Nguyễn Thị H đã nộp tại Tòa án. Ông Trương Việt V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại số tiền là 4.332.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Trương Việt V đã nộp tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trương Việt V, bà Nghiêm Thị Ánh M phải chịu số tiền là 77.960.100 đồng (*Bảy mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi nghìn một trăm đồng*) phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 37.458.000 đồng (*Ba mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (cũ), nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng theo biên lai số 0000188 ngày 16/11/2023.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng theo biên lai số 0005658 ngày 17/10/2025.

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

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc*

*cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 9, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thế Hạnh**