

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 171/2026/DS-PT
Ngày 25-3-2026
“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: Bà Nguyễn Thị Hải Âu.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm và ông Hoàng Rung K Nhon

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Phan Hoàng Duy, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Trong các ngày 24, 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 507/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Nguyên đơn:

1. Ông **Đỗ Mạnh H (có mặt)**, sinh năm 1972, bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1974 (Vắng mặt) Nơi cư trú: Số E, khu Q, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H1: ông Đỗ Mạnh H, sinh năm 1972, nơi cư trú: Số E, khu Q, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng – có mặt.

2. Bà **Trần Thị Anh T**, sinh năm 1973 Nơi cư trú: Số C, đường M, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng – có mặt.

Bị đơn: Ông **Ngô Trần Chí C**, sinh năm 1997. Nơi cư trú: số C, tổ B, ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh - vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:*

Bà **Trần Thị Minh T1**, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Số C, tổ 209, ấp Người đại diện hợp pháp: 4A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

Bà **Võ Thị Kim T2**, sinh năm 1999. Nơi cư trú: Ấp S, xã P, Thành phố Cần Thơ - có mặt.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Ông **Phạm Công H2 (có mặt)**, ông **Phạm Công D**, bà **Khuru Mỹ V**, Ông **Bùi Duy C1** (đều vắng mặt)- Là luật sư Công ty L và Cộng sự thuộc đoàn luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1968, bà **Hoàng Thị M**, sinh năm 1966. Nơi cư trú: Số A, đường Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng - đều vắng mặt.

2. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4). Trụ sở: Số A, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng – vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Minh T1, sinh năm 1972. Nơi cư trú: Số C, tổ B, ấp D, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông **Đỗ Mạnh H**, bà **Trần Thị Anh T**, bà **Nguyễn Thị Thu H1** và ông **Ngô Trần Chí C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Đỗ Mạnh H**, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thu H1** trình bày:* Ngày 04/10/2022, ông H và bà H1, bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Ngô Trần Chí C** lô đất có diện tích 2.639m² thuộc các thửa đất số 159, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140514, L140515 và 01 lô đất diện tích 471m² thuộc thửa 262 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M554382 (thửa đất 262 này do bà T nhận chuyển nhượng từ bà **Hoàng Thị M** và ông **Nguyễn Văn T3** và bà M, ông T3 đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận nên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng với ông C). Các bên thoả thuận giá là 65.000.000.000đ (Trong đó: giá chuyển nhượng là 50.000.000.000đ,

tiền chuyển mục đích 10.000.000.000đ, tiền làm đường giao thông 3.000.000.000đ, lập dự án thiết kế đường giao thông 2.000.000.000đ). Ông C đã đặt cọc 15.000.000.000đ. Đến ngày 05/10/2022, hai bên tiến hành ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng C3. Theo đó, giá chuyển nhượng đối với thửa 159, 160 là 3.500.000.000đ và thửa 161, 162 là 1.500.000.000đ; đối với thửa 262 đang chờ cấp đổi giấy chứng nhận nên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng (do ông và bà T nhận chuyển nhượng lại của ông T3, bà M, nhưng ông T3 bà M đang làm thủ tục thừa kế mới sang tên được cho ông, bà). Lý do thoả thuận giá trong hợp đồng đặt cọc là 65.000.000.000đ nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 5.000.000.000đ nhằm để nộp thuế thấp. Do ông và bà nhận thức được việc ghi giá chuyển nhượng thấp là trốn thuế nên ông và bà đã liên lạc với ông C và gặp trực tiếp ông C để đề nghị ký lại hợp đồng chuyển nhượng, ghi đúng giá thực tế mà hai bên thoả thuận nhưng ông C không đồng ý. Toàn bộ diện tích đất vẫn do ông và bà quản lý, sử dụng, chưa tiến hành bàn giao đất cho ông C. Ông, bà đã yêu cầu bên phía ông C làm lại hợp đồng chuyển nhượng tài sản ghi đúng giá trị thực là 65.000.000.000đ nhưng ông C không đồng ý.

Nay ông H, bà H1 yêu cầu Toà án giải quyết tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1, bà T và ông C ký ngày 05/10/2022 và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/10/2022 là vô hiệu do các hợp đồng này vi phạm quy định của pháp luật vì giá trị các bên chuyển nhượng không đúng với giá trị thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông và bà đồng ý giao trả cho ông C 15.000.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ thời điểm ông và bà nhận tiền của ông C.

Ngày 21/3/2025, ông H, bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu huỷ biên bản thoả thuận ngày 28/4/2023 ký giữa ông H, bà T và ông C do khi ký biên bản này ông và bà bị ép buộc ký.

Trường hợp, hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ ký lại với giá chuyển nhượng là 65.000.000.000đ và sẽ trừ đi giá trị của diện tích 471m² thửa 262 (do chưa sang tên cho ông H, bà H1, bà T), còn lại giá trị tài sản bao nhiêu thì ông và bà sẽ tiến hành ký lại hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2.639m² thuộc các thửa đất số 159, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140514, L140515, phía bên ông và bà sẽ có trách nhiệm thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C yêu cầu ông và bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho ông C theo giá trị ghi theo hợp đồng là

5.000.000.000đ và yêu cầu ông, bà trả lại 10.000.000.000đ theo lãi suất 0.3%/ngày thì ông bà không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Anh T trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến của ông Đỗ Mạnh H đã trình bày. Không có ý kiến gì khác.

Theo đơn phản tố của ông Ngô Trần Chí C quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của ông C là Trần Thị Minh T1, bà Võ Thị Kim T2 trình bày: Ngày 04/10/2022, giữa ông Ngô Trần Chí C và ông H, bà H1, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để thực hiện chuyển nhượng diện tích đất 2.639m² thuộc các thửa đất số 159, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140514 ngày 12/05/1998, số L140515 ngày 12/05/1998 và 01 lô đất diện tích 471m² thuộc thửa 262 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M554382 ngày 12/5/1998. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 65.000.000.000đ (Trong đó: 62.000.000.000đ bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chi phí lập dự án và tách thửa theo hoạ đồ chi tiết kèm theo có sơ đồ và 3.000.000.000đ tiền làm cơ sở hạ tầng của dự án là 12 nên nhà theo hoạ đồ ông H đã cung cấp. Đến ngày 05/10/2022, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng theo đó, giá chuyển nhượng đối với thửa 159, 160 là 3.500.000.000đ và thửa 161, 162 là 1.500.000.000đ (là giá đất nông nghiệp, tại thời điểm ký hợp đồng theo yêu cầu của ông H và ông H là người xác định giá trị của diện tích đất này). Ông C đã thanh toán cho ông H, bà T, bà H1 số tiền 15.000.000.000đ (trong đó: 5.000.000.000đ trả tiền theo hai hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và cho ông H ứng 10.000.000.000đ để tiếp tục làm chi phí lập dự án), ông H sẽ được ứng thêm nếu diện tích đất trên được cập nhập sang tên cho ông Ngô Trần Chí C. Đến ngày 28/4/2023, ông H có đến nhà ông C ở Thành phố Hồ Chí Minh để thoả thuận, nội dung thoả thuận được ông H tự viết (lý do ông H, bà T muốn giữ lại 01 phần đất để làm nhà ở và chỉ chuyển nhượng lại cho ông C đúng 2000m², đồng ý trả lại cho ông C số tiền 9.000.000.000đ, đồng thời xác định giá trị đất nông nghiệp thời điểm đó là 3.000.000đ/m², việc thoả thuận này ông H sẽ thực hiện chậm nhất là 01 tháng kể từ ngày 28/4/2023 sẽ trả lại 9.000.000.000đ cho ông C và tiếp tục tách thửa trong 03 tháng kể ngày 04/5/2023 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2000m² cho ông C; ông H cam kết thực hiện đúng diện tích đất trên đã trừ diện tích quy hoạch làm đường) nên ông C đã đồng ý theo văn bản thoả thuận nói trên với điều kiện là bên bán thực hiện đúng

theo tiến độ đã cam kết trong bản thoả thuận nếu sai thì bên bán phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này là tiền của bà Trần Thị Minh T1, bà để cho con trai là Ngô Trần Chí C đứng tên, mọi giao dịch liên quan đến giao dịch này là do bà T1 thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1, bà T thì ông C không đồng ý vì: Ông H cho rằng việc ghi giá chuyển nhượng thấp là không đúng, khi ông H ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng là giá đất nông nghiệp tại thời điểm mua bán do ông H tự đưa ra, tự xác định nên ông C đồng ý với giá chuyển nhượng đất ông H đưa ra. Còn giá 65.000.000.000đ là đã bao gồm toàn bộ chi phí để hoàn thành dự án chuyển thành đất ở theo bản vẽ 12 nền nhà do ông H vẽ. Nếu ông H không hoàn thành được theo thoả thuận ký ngày 04/10/2022 về việc chuyển thành đất ở theo bản vẽ 12 nền nhà do ông H vẽ thì phải hoàn trả lại cho ông C số tiền 10.000.000.000đ, đồng thời thực hiện việc sang tên cho ông C theo hai hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 05/10/2022. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có gửi cho ông Ngô Trần Chí C, ông Đỗ Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thu H1 công văn số 4029/VPĐKĐĐ.ĐL, ngày 13/10/2022 và công văn số 3976/VPĐKĐĐ.ĐL, ngày 11/10/2022 trả lời về việc không sang tên được. Tuy nhiên, khi gửi cho ông C thì lại gửi địa chỉ là 148/1/10 L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng địa chỉ của ông C nên ông C không nhận được các văn bản này. Ông H, bà T đã nhận được văn bản trên nhưng không báo cho ông C được biết. Địa chỉ của ông C đã ghi rõ tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng nhưng khi ông H làm hồ sơ nộp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thì ghi thế nào thì ông C không biết dẫn đến việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ gửi sai địa chỉ, ông C không nhận được các văn bản này như nêu trên.

Nay ông C yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho ông C theo 02 hợp đồng công chứng ngày 05/10/2022. Đồng thời, yêu cầu ông H, bà H1, bà T phải trả lại 10.000.000.000đ chi phí lập dự án mà ông H không thực hiện được và yêu cầu trả lãi suất theo 0,3%/ngày/10.000.000.000đ tạm tính từ ngày 13/4/2023 đến ngày 09/7/2024 là $451 \text{ ngày} \times 0,3\% \times 10.000.000.000\text{đ} = 13.530.000.000\text{đ}$.

Đối với ý kiến của ông H, bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng giá 62.000.000.000đ, và trừ đi giá trị của diện tích 471m² thuộc thửa 262, còn lại giá trị bao nhiêu thì hai bên sẽ tiến hành ký lại hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 2.639m² thuộc các thửa đất số 159, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140514 ngày 12/05/1998, số L140515 ngày

12/05/1998, phía bên ông H sẽ thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất thì ông C không đồng ý.

Ngày 31/3/2025, ông C có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Đỗ Mạnh H, ông Nguyễn Thị Thu H1, bà Trần Thị Anh T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho ông C các thửa đất số 159, 160, 161, 162 tờ bản đồ số 46B, hẻm V, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L140514, L140515 theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 05/10/2022. Đồng thời, yêu cầu ông Đỗ Mạnh H, ông Nguyễn Thị Thu H1, bà Trần Thị Anh T trả lại cho ông C 10.000.000.000đ chi phí lập dự án mà ông H không thực hiện được và yêu cầu trả lãi suất theo 0,3%/ngày/10.000.000.000đ tạm tính từ ngày 13/4/2023 đến ngày 09/7/2024 là 451 ngày x 0,3% x 10.000.000.000đ = 13.530.000.000đ. Trường hợp Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Huỷ hợp đồng đặt cọc ký giữa ông H, bà H1, bà T và ông C thì đề nghị Toà án xác định nguyên đơn đã vi phạm các hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận là 15.000.000.000đ. Bồi thường khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 15.000.000.000đ. Yêu cầu bồi thường thiệt hại của số tiền cọc và phạt cọc từ ngày 13/4/2023 đến ngày 31/3/2025 là: 718 ngày x (20%/365)/ngày x 30.000.000.000đ = 11.802.739.726đ. Tổng cộng yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 41.802.739.726đ (*Bốn mươi một tỷ tám trăm lẻ hai triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng*).

Ngày 18/6/2025, ông C thay đổi yêu cầu phản tố, rút yêu cầu buộc ông C, bà H1, bà T phải thanh toán số tiền 13.530.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh T1 trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Ngô Trần Chí C, tiền ông C đặt cọc chuyển nhượng đất với ông H, bà H1, bà T là tiền của bà cho ông C. Bà xác định số tiền này không liên quan đến bà.

Đại diện theo pháp luật của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) trình bày: Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Anh T với ông Ngô Trần Chí C ngày 05 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) đối với diện tích đất 1.773m² thuộc các thửa đất số 159, 160, tờ bản đồ số 46B, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, dựa trên nguyên tắc tự nguyện giữa các bên giao kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên giao kết có giá trị chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng Việt Nam*) và việc giao nhận tiền do hai bên tự

thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên (Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện). Văn phòng C4 khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1545, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2022 nêu trên là công chứng đúng theo trình tự thủ tục tại điều Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014. Văn phòng C4 xin vắng mặt trong tất cả các phiên tòa và các buổi làm việc của Tòa án đối với vụ án nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, bà Hoàng Thị M trình bày: Thửa đất số 262, TĐ D hẻm V, phường H, thành phố Đ có nguồn gốc cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V1 (là bố ruột của ông T3) có diện tích 1700m². Ông có chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Trần Thị Anh T, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, diện tích thửa 262 + 1 phần thửa 261 là 580m² (trong đó có 80m² để làm đường đi), giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đồng, bà T đã thanh toán cho ông T3 2.000.000.000đồng, hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng do đất này đã chia thừa kế cho ông T3 nhưng một trong các thành viên trong gia đình phát sinh tranh chấp về chia di sản thừa kế. Giữa ông T3, bà M và bà T không có tranh chấp gì. Việc bà T chuyển nhượng thửa đất này cho ông C thì ông T3, bà M không biết nên không có liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời ông T3, bà M xin xét xử vắng mặt.

Luật sư Phạm Công H2 phát biểu quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm: Đối với hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022 được ký kết giữa ông H2, bà H1, bà T và ông C là giao dịch có điều kiện nên hợp pháp, bởi lẽ theo nội dung tại mục 2.4 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc đã chứng minh: Điều kiện để bà Trần Thị Anh T ký chuyển nhượng thửa đất 262 cho ông C là bà T phải hoàn tất việc nhận chuyển nhượng đối với thửa đất 262 giữa bà M, ông T3 với bà T tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 120 Bộ luật dân sự 2015 thì đã có đủ cơ sở để kết luận: Hợp đồng đặt cọc là giao dịch dân sự có điều kiện nên hợp pháp. Đồng thời, việc ký hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ các quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Lỗi dẫn đến việc không thực hiện hai hợp đồng nói trên là do ông H3 bà T. Ông H2 bà T nhận được các công văn số 3976 và 4029 và biết rõ hai công văn không gửi đúng địa chỉ của ông C, cũng không thông báo cho ông C biết. Ngày 28/4/2023, ông H2 bà T xuống Thành phố Hồ Chí Minh gặp ông C và tự viết bản thỏa thuận nhưng lại yêu cầu tuyên bố văn bản này vô hiệu do bị ép buộc, không đúng hình thức là hành vi vu khống đối với bà Trần Thị Minh T1. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hành vi vu khống này của ông C đối với bà T1.

Ông C đã đưa ra các thông tin không đúng sự thật để lừa dối ông H, chiếm giữ số tiền 15.000.000.000đ trong một thời gian dài. Ngày 30/5/2023, ông H2 đã nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường H5 về việc "*công khai mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*". Thành phần hồ sơ gồm có: 02 hồ sơ, các giấy tờ bao gồm: Đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận; Đơn cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận; Giấy CCCD; Họa đồ trích đo hiện trạng; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày xác minh: 01/6/2023. Như vậy, sau khi ông H2, bà T thực hiện việc đo đạc tại Sơ đồ đo vẽ ngày 18/10/2022, ông H2 và bà T phải có nghĩa vụ nộp các tài liệu trên đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai theo yêu cầu tại công văn 3976 và 4029 để làm thủ tục ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C thì ông H2, bà T mới thực hiện đúng nghĩa vụ tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy ủy quyền. Việc ông H2 nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân phường H5, thành phố Đ để công khai mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đỗ Mạnh H đã thể hiện sự không trung thực đối với chính quyền và vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm nghĩa vụ của người nhận ủy quyền tại Giấy ủy quyền. Từ những căn cứ nêu trên thể hiện việc ông H, bà H1, bà T khởi kiện tuyên Hợp đồng chuyển nhượng (để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 04/10/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho ông C các thửa đất 159, 160, 161, 162 tờ bản đồ 46B, Vòng L, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo 02 hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 05/10/2022. Buộc ông H bà H1 bà T phải trả lại cho ông C 10.000.000.000đ chi phí lập dự án mà ông H không thực hiện được và yêu cầu trả lãi suất theo 0,3%/ngày/10.000.000.000đ tạm tính từ ngày 13/4/2023 đến ngày 09/7/2024 là $451 \text{ ngày} \times 0,3\% \times 10.000.000.000\text{đ} = 13.530.000.000\text{đ}$.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa ông H, bà H1, bà T và ông C thì đề nghị Tòa án xác định nguyên đơn đã vi phạm các Hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận là 15.000.000.000đ. Bồi thường khoản tiền tương đương tài sản đặt cọc là 15.000.000.000đ. Yêu cầu bồi thường thiệt hại từ ngày 13/4/2023 đến ngày 31/3/2025 là: $718 \times (20\%/365)/\text{ngày} \times 30.000.000.000 \text{ đồng} = 11.802.739.726 \text{ đồng}$. Tổng cộng yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 41.802.739.726đ (*Bốn mươi một tỷ tám trăm lẻ hai triệu bảy trăm ba mươi*

chín nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng). Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2025/DS-ST ngày 05-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 122, 123, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Trần Thị Anh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất*” với ông Ngô Trần Chí C.

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng (để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ) đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 và 262 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng lập ngày 04/10/2022; hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông H, bà H1, bà T và ông C ký ngày 05/10/2022; Văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 H, bà T và ông C là vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng (để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ) đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 và 262 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng lập ngày 04/10/2022; hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông H, bà H1, bà T và ông C ký ngày 05/10/2022; Văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 H, bà T và ông C

1.3. Buộc ông H, bà H1, bà T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông C số tiền 28.077.170.000 đồng. (Phần mỗi người là 9.359.000.000đ).

Kể từ ngày bản án 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 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất 159, 160, 161, 162 và 262 tờ bản đồ

46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C đối với số tiền 13.725.569.000đ.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông C đối với số tiền 13.530.000.000đ

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, lệ phí toà án và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15-9-2025, nguyên đơn ông Đỗ Mạnh H, bà Trần Thị Anh T và bà Nguyễn Thị Thu H1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xem xét lại việc xác định bên có lỗi trong việc ký bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Trần Thị Anh T với ông Ngô Trần Chí C; xem xét lại việc vận dụng bản thỏa thuận do một bên bị dụ dỗ, ép buộc; đe dọa để ký kết và thỏa thuận không phát sinh vật chất nào làm căn cứ bồi thường thiệt hại và đề nghị tuyên giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, theo đó bên nguyên đơn phải trả cho bên bị đơn số tiền 15.000.000.000 đồng.

Ngày 12-9-2025, bị đơn ông Ngô Trần Chí C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo và đồng ý với tỉ lệ chia lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 50/50, đồng ý bồi thường cho bị đơn 6.000.000.000 đồng tiền lãi;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đồng ý với cấp sơ thẩm về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022; 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2022 và văn bản thỏa thuận lập ngày 28/4/2023 là vô hiệu; đồng ý để nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn 15.000.000.000 đồng ; đồng ý chia tỉ lệ lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 50/50 ; xác định giá trị thiệt hại là $(50.000.000.000 \text{ đồng} - 15.000.000.000 \text{ đồng}) = 35.000.000.000 \text{ đồng}/2=16.500.000.000 \text{ đồng}$. Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 31.500.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đối về việc thay đổi nội dung kháng cáo như trên. Tuy nhiên, tại phần tranh luận ngày 25/3/2026, đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút các thỏa thuận đã trình bày trong phiên tòa ngày 24/3/2026 và giữ nguyên nội dung phản tố, nội dung kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình

giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với việc tuyên các hợp đồng và văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nguyên đơn trả cho bị đơn 15.000.000.000 đồng và 6.000.000.000 đồng nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bồi thường thiệt hại cho bị đơn, tổng cộng là 21.000.000.000 đồng (21 tỉ đồng). Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Những người kháng cáo đã nộp đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung vụ án HĐXX thấy rằng:

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 04/10/2022, giữa ông H, bà H1, bà T và ông C thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 159; 160; 161; 162 và thửa 262 đều thuộc tờ bản đồ 46b, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 65.000.000.000đ (Sáu mươi lăm tỉ đồng), (trong đó bao gồm 50.000.000.000đ là giá trị của đất, 10.000.000.000 đồng là chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, lập dự án và tách thửa theo họa đồ chi tiết kèm theo (có sơ đồ ký nhận) và 3.000.000.000đ là làm đường giao thông. ông C đã thanh toán cho ông H, bà H1, bà T 15.000.000.000 đồng. Ông C cam kết sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của ông H, bà H1, bà T) với giá cả và điều kiện đã nêu trong hợp đồng.

Ngày 05/10/2022, các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất tại các thửa 159, 160 tờ bản đồ 46B, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 3.500.000.000đ; chuyển nhượng các thửa 161, 162 tờ bản đồ 46B, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.500.000.000đ; cả hai hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4).

Đối với thửa 262 diện tích 471m² chưa được sang tên hợp pháp cho nguyên đơn bà T nên các bên chưa tiến hành kí hợp đồng chuyển nhượng công chứng.

Ngày 28/4/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký lại với nhau Biên bản thỏa thuận (do bên bán xin được thỏa thuận) với nội dung: Diện tích chuyển nhượng 2.000 m² (Hai ngàn mét vuông) đất sản xuất nông nghiệp; Giá chuyển nhượng 2.000 m² là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) Số tiền do bên mua chuyển cho bên bán thì bên bán phải hoàn trả lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) trong thời gian 1 tháng kể từ ngày 28/4/2023. Bên bán sẽ phải làm các thủ tục tách gộp

thừa để cất sỏ riêng 2.000m² đất nông nghiệp để chuyển nhượng cho bên mua. Hai bên tiến hành làm các thủ tục để hỗ trợ làm tách thửa trong thời gian 3 (ba) tháng kể từ ngày 4/5/2023. Hai bên cam kết sẽ thực hiện nghiêm túc biên bản thỏa thuận này, thay cho hợp đồng chuyển nhượng kỳ ngày 4/10/2022.

Các bên tiến hành kí kết hợp đồng chuyển nhượng khi thửa 262 chưa thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T; đất nông nghiệp nhưng các bên tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng đất ở, họa đồ tự vẽ không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 05/10/2022 ghi giá không đúng với giá chuyển nhượng thực tế; văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 không lập theo mẫu, không ghi rõ tứ cận, vị trí nằm ở thửa nào, ông H kí tên thay cho bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định 03 hợp đồng và 01 văn bản nêu trên đã vô hiệu theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác lập với lý do các hợp đồng vi phạm về nội dung và hình thức và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo và đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng (để đảm bảo cho việc chuyển quyền sử dụng đất) lập ngày 04/5/2022; 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 và văn bản thỏa thuận lập ngày 28/4/2023 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thanh H4, và T với ông Ngô Trần Quốc C2 là vô hiệu và các đương sự thỏa thuận đồng ý chia tỉ lệ lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 50/50. Tuy nhiên, trong phần tranh luận ngày 25/3/2026, đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút nội dung thỏa thuận này và giữ nguyên nội dung phản tố, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Xét kháng cáo đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá trị thực tế của hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng là 65 tỉ, trong đó 50 tỉ là giá trị quyền sử dụng đất; 15 tỉ là tiền chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lập dự án và đường giao thông nhưng cấp sơ thẩm đã căn cứ vào văn bản ngày 28/4/2023 để làm cơ sở tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ vì các hợp đồng và văn bản thỏa thuận được kí kết giữa nguyên đơn và bị đơn đều vô hiệu, đồng thời các đương sự đều thừa nhận giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là 65.000.000.000 đồng, trong đó 50.000.000.000 đồng là giá trị 05 thửa đất nông nghiệp, 15.000.000.000 đồng là chi phí khác về việc chuyển mục đích sử dụng, lập dự án tách thửa và làm đường giao thông.

Theo nội dung biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 05/9/2025 và bản án sơ thẩm xác định các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá hay thẩm định giá

theo giá thị trường đối với tài sản tranh chấp mà các bên xác định trị tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 50.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều không đề nghị HĐXX tiến hành định giá tài sản tranh chấp mà nguyên đơn giữ nguyên quan điểm về giá trị tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 50.000.000.000 đồng; đại diện theo ủy quyền của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày các bên đã thống nhất tại tòa án cấp sơ thẩm về **giá trị thiệt hại** là (50 tỉ đồng – 15 tỉ đồng nguyên đơn đã nhận) = **35.000.000.000 đồng** và cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không thỏa thuận với nguyên đơn về giá trị tài sản tranh chấp mà thỏa thuận với nguyên đơn giá trị thiệt hại của hợp đồng là 35.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận quan điểm này của bị đơn và tại phiên tòa ngày 25/3/2026, bị đơn đã rút nội dung thỏa thuận.

HĐXX xét thấy, lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm mâu thuẫn với lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm, không phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nội dung giá trị thiệt hại là 35.000.000.000 đồng nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận quan điểm này của bị đơn mà cần căn cứ vào kết quả thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm về giá trị tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 50 tỉ để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, giá trị thực tế 05 thửa đất tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng là 50.000.000.000 đồng; giá trị 05 thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 50.000.000.000 đồng, không phát sinh trượt giá do biến động giá nên không có thiệt hại xảy ra. Do đó HĐXX không có cơ sở buộc nguyên đơn, bị đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra.

Tuy nhiên, xét thấy nguyên đơn đã nhận 15.000.000.000 đồng của bị đơn từ năm 2022. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng đồng ý bồi thường tiền lãi cho bị đơn tính từ thời điểm nguyên đơn nhận tiền của bị đơn đến ngày xét xử là 6.000.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX cần ghi nhận. Buộc ông H, bà H4, bà T liên đới trả cho ông Ngô Trần Chí C 15.000.000.000 đồng đã nhận và 6.000.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 21.000.000.000 đồng, theo phần: mỗi người phải bồi thường cho ông C 7.000.000.000 đồng (Bảy tỉ đồng).

Do các bên chưa bàn giao đất thực địa nên không buộc bị đơn giải giao đất cho nguyên đơn.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ nhận định trên, HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

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

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

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 122, 123, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng (để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ) đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 và 262 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng lập ngày 04/10/2022; hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông H, bà H4, bà T và ông C ký ngày 05/10/2022; Văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 H, bà T và ông C là vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng (để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ) đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 và 262 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng lập ngày 04/10/2022; hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 159, 160 161, 162 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông H, bà H4, bà T và ông C ký ngày 05/10/2022; Văn bản thỏa thuận ngày 28/4/2023 H, bà T và ông C.

1.3. Buộc ông Đỗ Mạnh H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Trần Thị Anh T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Ngô Trần Chí C số tiền 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỉ đồng), theo phần, mỗi người là 7.000.000.000đ (Bảy tỉ đồng).

Kể từ ngày bản án 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 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.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Trần Chí C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất 159, 160 161, 162 và 262 tờ bản đồ 46b, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Trần Chí C đối với số tiền 13.725.569.000 đồng (Mười ba nghìn bảy trăm hai mươi triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

1.4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Ngô Trần Chí C đối với số tiền 13.530.000.000 đồng (Mười ba nghìn năm trăm ba mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Nguyên đơn phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên các hợp đồng vô hiệu, được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai số 0002965 ngày 19/10/2023 ; 0001894 ngày 17/3/2025 và 129.000.000 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu đồng) án phí trên số tiền phải trả cho bị đơn.

2.2. Buộc ông C phải chịu 122.928.570đ (Một trăm hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 63.136.369đ (Sáu mươi ba triệu một trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi chín đồng) theo biên lai số 0002031 ngày 17/4/2025 nên còn phải nộp 59.789.201đ (Năm mươi chín triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn hai trăm linh một đồng).

2.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Ngô Trần Chí C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0003436 ngày 24/9/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả lại nguyên đơn 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai số 0003479 ngày 29/9/2025; 0003496 ngày 29/9/2025; 0003495 ngày 29/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

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 thoả 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 1 - Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Chi cục THADS khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Hải Âu