

Bản án số: 253/2026/DS-PT

Ngày: 08-5-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp đòi lại tài sản”

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 Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2026/TLPT-DS ngày 04/3/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 199/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2026 và số 217/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim Q**, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số G đường C, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Phan Thị Lệ T**, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số E đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Cái Văn V**, sinh năm 1980 và bà **Trần Thị N**, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Số A đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông V và bà N đều có mặt.

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

3.1. Ông **Hồ Vi Đại T1**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Đường L, C khu V, xã A, Thành phố Hà Nội. Ông T1 có mặt, bà M vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Hồ Vi Đại T1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M: Ông **Đỗ Quốc Q1** – Luật sư Công ty L, thuộc đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

3.2. **Văn phòng C**. Địa chỉ: Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Đức K** – Trưởng Văn phòng. Là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

3.3. Ông **Lê Thế H**, sinh năm 1964 và bà **Đỗ Thị T2**, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Lâm Đồng. Ông H và bà T2 đều vắng mặt.

3.4. Ông **Hồ Vi Đại T3**, sinh năm 1997. Địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà **Trần Thị N** và ông **Cái Văn V**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hồ Vi Đại T1** và bà **Nguyễn Thị Tuyết M**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Lệ T trình bày:

Năm 2020 bà Nguyễn Thị Kim Q thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông **Cái Văn V**, bà **Trần Thị N** diện tích đất khoảng 11.000m² thuộc một phần thửa 46, tờ bản số 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng. Ngày 01/9/2020 hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C, bà Q đặt cọc cho ông V, bà N số tiền 2.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ông V, bà N có trách nhiệm tách sổ khi nào xong sẽ đến văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn thực hiện việc tách sổ khoảng 02 tháng. Sau 02 tháng, ông V thông báo đã tách xong sổ và yêu cầu bà Q chuyển tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do vậy ngày 02/12/2020 bà Q đã chuyển 999.005.500 đồng, ngày 10/12/2020 bà Q đã chuyển tiếp số tiền 1.002.200 đồng vào tài khoản của bà N. Tổng cộng bà Q đã chuyển cho ông V,

bà N số tiền là 3.000.000.000 đồng, trong đó gồm 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng.

Ngày 14/4/2021, ông V thông báo và gửi hình ảnh qua Zalo cho bà Q biết đã tách sổ với diện tích 10.960m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Số tiền còn lại 850.000.000 đồng hai bên thống nhất sẽ thanh toán sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C. Sau khi nhận được tin nhắn, bà Q nhiều lần yêu cầu ông V, bà N tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V, bà N không thực hiện theo cam kết.

Do đó, bà Q khởi kiện yêu cầu ông V, bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Theo kết quả họa đồ đo đạc ngày 26/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì diện tích tranh chấp là 10.818m² (3.157m² + 6.535m² + 1.126m²) thuộc thửa 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nên bà Q yêu cầu ông V, bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Bà Q sẽ thanh toán số tiền 850.000.000 đồng còn lại cho ông V, bà N. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q yêu cầu ông V, bà N trả lại cho bà Q số tiền 3.000.000.000 đồng và bồi thường cho bà Q số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 7.150.000.000 đồng. Tổng cộng là 10.150.000.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1 và bà Nguyễn Thị Tuyết M. Ngoài ra, bà Q không còn yêu cầu nào khác.

- Quá rình giải quyết vụ án bị đơn ông Cái Văn V và bà Trần Thị N trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 13.799m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là do ông V, bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H1, bà Lê Thị H2 vào năm 2019. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục, ông V bà N đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay hơn 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh L1 – phòng G.

Năm 2020 bà Q thỏa thuận mua 11.000m² đất thuộc thửa 46 với giá chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng. Ngày 01/9/2020 ông V bà N và bà Q đã đến Văn phòng C lập hợp đồng đặt cọc, bà Q đã giao 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc để ông V bà N giải chấp lấy giấy chứng nhận về làm thủ tục tách thửa để sang tên cho bà Q. Nhưng vì số tiền đặt cọc chưa đủ để trả nợ cho ngân hàng nên bà Q đã đồng ý đưa thêm cho ông V bà N 1.000.000.000 đồng. Ông V bà N đã thực hiện các thủ tục giải chấp, tách thửa. Khi lập hợp đồng đặt cọc hai bên dự tính thời

gian tách thửa khoảng 02 tháng nên ghi trong hợp đồng đặt cọc là 02 tháng nhưng khi đi làm thủ tục tách thửa thời gian là 04 tháng, đây là quy trình đo đạc tách thửa, làm đường nên mất nhiều thời gian hơn dự tính.

Ngày 09/4/2021, ông V bà N đã hoàn thành việc tách thửa, diện tích sau khi tách thửa có lệch 40m² so với diện tích 11.000m² bà Q nhận chuyển nhượng là nằm ngoài ý chí chủ quan của bị đơn. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V bà N đã nhiều lần liên lạc với bà Q để làm thủ tục chuyển nhượng thửa 297, tờ bản đồ 60 nhưng bà Q đã lấy rất nhiều lý do để không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng.

Đến ngày 12/7/2021, do bà Q không cùng ông bà tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nên ông bà đã nhận 3.500.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Hồ Vi Đại T1 để chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ 60 cho ông T1. Trong quá trình chuyển nhượng ông bà có mượn của ông T1 số tiền 1.700.000.000 đồng để trả nợ lấy sổ đỏ của thửa 297 giao cho ông T1. Sau đó ông V bà N có mượn thêm 02 lần của ông T1 tổng cộng là 600.000.000 đồng. Trên thực tế ông V bà N mới nhận 3.500.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông T1. Số tiền 2.300.000.000 đồng là tiền ông bà mượn của ông T1. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông V bà N có nói với ông T1 là thửa đất 297 ông bà có nhận cọc của một người khác nhưng họ không hợp tác để tiếp tục sang nhượng nên ông bà đã nhận cọc của ông T1 và hứa sẽ chuyển nhượng cho ông T1 sau khi hủy hợp đồng đặt cọc đó. Nay bà Q khởi kiện yêu cầu ông V, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông V bà N không đồng ý.

Bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Q và ông V, bà N lập ngày 01/9/2020. Do bà Q đã vi phạm hợp đồng nên bị đơn không đồng ý trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà Q.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T1 bà M thì bị đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 297 nêu trên cho ông T1 bà M. Ông V bà N đồng ý trả lại cho ông T1 bà M số tiền cọc đã nhận là 3.500.000.000 đồng và số tiền đã mượn là 2.300.000.000 đồng, tổng cộng 5.800.000.000 đồng cùng tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng kể từ ngày nhận tiền. Đồng thời, bị đơn khởi kiện độc lập yêu cầu ông T1, bà M trả lại cho bị đơn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 964662 đối với thửa 297. Ngoài ra, ông V bà N không còn yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:*

Ngày 12/7/2021 bị đơn đã thoả thuận chuyển nhượng cho ông T1, bà M diện tích đất 10.960m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 60 tại xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 964662 với giá 7.000.000.000 đồng. Hai bên viết giấy biên nhận nêu rõ sau khi nhận 4.000.000.000 đồng, ông V và bà N sẽ công chứng sang tên cho ông T1, bà M dự kiến là vào ngày 20/7/2021. Số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng ông T1, bà M sẽ chuyển cho ông V bà N trong thời gian 45 ngày kể từ ngày hoàn thành thủ tục công chứng sang tên cho ông T1, bà M.

Ngày 23/7/2021 khi đến thời gian công chứng thì ông V và bà N nói đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DB 964662 thế chấp vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Ông V bà N đã yêu cầu ông T1, bà M trả thêm số tiền 1.700.000.000 đồng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có thể công chứng sang tên cho ông T1, bà M. Ông T1, bà M đồng ý và ông V, bà N đã ghi rõ trong giấy biên nhận ngày 23/7/2021 là nhận thêm 1.700.000.000 đồng. Như vậy, tính đến ngày 23/7/2021 ông bà đã trả cho ông V, bà N số tiền 5.200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 297. Hai bên đến Văn phòng công chứng tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng thông báo thửa đất 297 đã có hợp đồng đặt cọc mua bán giữa ông V, bà N với bà Q theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2020, cần phải huỷ hợp đồng đặt cọc đó thì công chứng viên mới có thể xác nhận việc giao dịch giữa ông T1 bà M với ông V bà N. Tại thời điểm này ông T1 mới biết là bị đơn đã nhận cọc của bà Q. Ông V, bà N sẽ có nghĩa vụ tiến hành huỷ hợp đồng đặt cọc đó trong thời gian khoảng 01 đến 02 tuần đồng thời cam kết không có tranh chấp. Các bên thống nhất sau khi huỷ hợp đồng đặt cọc với bà Q thì Công chứng viên sẽ tiến hành công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 bà M với ông V bà N.

Sau khi nhận đủ số tiền 5.200.000.000 đồng nêu trên bị đơn đã giao toàn bộ diện tích thửa đất 297 cũng như toàn bộ tài sản trên đất cho ông T1 quản lý, sử dụng, toàn quyền canh tác, khai thác. Đồng thời bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho ông T1 giữ.

Thửa đất số 46, tờ bản đồ 60 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619933 đã được tách ra thành 02 giấy chứng nhận mới là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 964662 với diện tích 10.960m² thuộc thửa 297 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 964634 diện tích 3.012m² thuộc thửa 296. Thửa 296 thì ông V, bà N đứng tên cho ông Lê Thế H và đã đồng ý chuyển tên cho ông T1, bà M để thực hiện việc hợp, tách thửa lại theo thoả thuận giữa ông T1, ông H và ông V.

Do ông V, bà N mang bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số thửa 296 đi thế chấp để vay tiền nên ông V, bà N đã yêu cầu ông T1 trả thêm 500.000.000 đồng để lấy sổ về đưa cho ông T1. Ngoài ra, ông bị đơn còn mượn ông T1 thêm 100.000.000 đồng, đến nay ông V vẫn chưa trả khoản tiền này nên ông T1 thống nhất số tiền này được coi như tiền thanh toán cho giao dịch mua đất giữa ông T1 và ông V, bà N. Như vậy, ông V bà N đã nhận tổng cộng 5.800.000.000 đồng nhưng vẫn chưa thực hiện được việc huỷ hợp đồng đặt cọc để thực hiện thủ tục sang tên cho ông T1, bà M như đã cam kết.

Ông T1, bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Q và có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa ông V, bà N với ông T1, bà M. Yêu cầu công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 26/12/2023 là 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 60 xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông T1, bà M. Ông T1 bà M thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 1.200.000.000 đồng cho ông V, bà N. Trường hợp yêu cầu nêu trên không được Tòa án chấp nhận thì ông T1, bà M yêu cầu ông V bà N phải trả lại số tiền 5.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền tương đương 83% là 3.281.127.200 đồng, tổng cộng là 9.081.127.200 đồng. Ngoài ra, ông T1, bà M không còn yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thế H, bà Đỗ Thị T2 trình bày:

Ông Lê Thế H, bà Đỗ Thị T2 là chủ sở hữu diện tích là 2.023m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ 60 đã có sổ đỏ và 1.000m² đất tiếp giáp với thửa 46, tờ bản đồ 60. Năm 2019 sau ông V, bà N mua lại thửa đất 46 tờ bản đồ 60 thì do nhu cầu giữa các bên, ông H bà T2 đồng ý đổi 2.023m² thửa 37 cùng với 1.000m² đất tiếp giáp thửa 46 cho ông V, bà N để lấy diện tích tương tự khoảng 3.000m² tại vị trí trên thực tế đã thoả thuận thời điểm đó với mục đích để cho các lô đất đều tiếp giáp với mặt nước, thuận lợi cho tất cả mọi người.

Sau khi thống nhất, ông H bà T2 bàn giao diện tích đất mình đang sử dụng cho ông V, bà N để ông V, bà N làm thủ tục nhập, tách thửa theo thoả thuận các bên. Quá trình hợp tách thửa được giao toàn bộ cho ông V, bà N chủ động thực hiện. Sau đó ông H, bà T2 được biết ông V, bà N đã tách đất thành 2 sổ đỏ mới, gồm diện tích 3.012m² thửa 296 tờ bản đồ 60 là đất của ông H, bà T2 theo thoả thuận trước đó nhưng đang đứng tên ông V, bà N và diện tích là 10.960m² thửa 297 tờ bản đồ 60 là thửa đất ông V, bà N bán cho ông T1.

Ngày 07/7/2021, ông V cùng với ông T1 có đến tại nhà ông H, bà T2 để thoả thuận đổi đất. Ông V cho biết đã bán diện tích 10.096m² thửa 297 cho ông T1 và đã bàn giao đất trên thực tế cho ông T1 và các ông có nguyện vọng đổi đất như thoả thuận. Ông H, bà T2 đã đồng ý việc đổi thửa đất số 296 tờ bản đồ 60 với diện tích 3.012m² thuộc sở hữu của ông H, bà T2 nhưng đang đứng tên ông V, bà N cho ông T1 để lấy diện tích đất tương tự giáp thửa 36, 37 tờ bản đồ 60 theo đúng nội dung thoả thuận đã ký ngày 07/7/2021 giữa đại diện 3 bên là ông T1, ông V và ông H, bà T2. Ngay từ thời điểm thoả thuận xong, ông H, bà T2 đã bàn giao cho ông T1 sử dụng diện tích 3.012m² thửa đất số 296 và ngược lại, ông T1 cũng đã bàn giao để ông H, bà T2 sử dụng phần diện tích tương tự ở phía giáp với thửa 36, 37.

Do đó ông H, bà T2 không có yêu cầu gì đối với thửa đất 297, tờ bản đồ 60, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Còn đối với thửa 296 tờ bản đồ 60, xã P, huyện L là của ông H, bà T2 thì ông H, bà T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 01/9/2020, ông V, bà N và bà Q đến Văn phòng C đề nghị làm hợp đồng đặt cọc. Sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng viên nhận thấy: Hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619933 có đủ điều kiện đặt cọc theo quy định của pháp luật, nên công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng đặt cọc theo trình tự thủ tục và được Công chứng viên Trần Đức K chứng nhận số công chứng 6908, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng nhận hợp đồng đặt ngày 01/09/2020 đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T3 trình bày:

Tháng 7/2021 ông T1 có nhận chuyển nhượng của ông V, bà N diện tích 10.960m² thửa 297, tờ bản đồ 60, tại xã P, L với giá 7.000.000.000đồng. Ngày 07/01/2022 ông T3 được ông T1 nhờ đến nhà ông V để nhận 01 cuốn sổ đỏ và 01 giấy biên nhận tiền. Sau đó, ông T3 mang sổ đất và giấy biên nhận về giao cho ông T1. Ông T3 biết ông V, bà N đã bàn giao đất cho ông T1 từ tháng 7/2021, ông T1 nhận đất và trực tiếp canh tác sử dụng từ đó đến nay, ông T3 là người trông coi nông sản cho ông T1 và không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Q về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Cái Văn V, bà Trần Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà N và bà Q theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2020 tại Văn phòng C, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L (Có trích lục họa đồ kèm theo).

Buộc bà Q phải thanh toán cho ông V, bà N số tiền 850.000.000 đồng.

Bà Q được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V, bà N đối với bà Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2020 tại Văn phòng C, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông V, bà N về việc kiện đòi lại tài sản đối với ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M. Buộc ông T1, bà M trả lại cho ông V, bà N bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 964662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 09/4/2021 đối với diện tích đất 10.960m², thuộc thửa đất 297, tờ bản đồ số 60, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để ông V, bà N làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Q theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà N và ông T1, bà M đối với diện tích đất 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L, , tỉnh Lâm Đồng do hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông T1, bà M trả lại cho ông V, bà N diện tích đất 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L (nay là xã P), tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất để ông V, bà N thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà Q theo quy định.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T1, bà M đối với ông V, bà N. Buộc ông V, bà N phải thanh toán cho ông T1, bà M số tiền 7.339.840.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà M về việc yêu cầu ông V, bà N phải thanh toán số tiền 1.141.287.200 đồng.

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

Ngày 08/01/2026, bị đơn bà Trần Thị N, ông Cái Văn V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý về việc công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2020 đối với diện tích 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 29/12/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1 và ngày 05/01/2026 bà Nguyễn Thị Tuyết M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T1, bà M, cụ thể: Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà Q với ông V, bà N đã chấm dứt hiệu lực từ ngày 01/11/2020; Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa ông V, bà N với ông T1, bà M có hiệu lực; Yêu cầu công nhận diện tích 10.818m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 26/12/2023 và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông T1, bà M và ông T1, bà M có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 1.200.000.000 đồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bị đơn bà Trần Thị N, ông Cái Văn V giữ nguyên kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M giữ nguyên kháng cáo. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà M thống nhất ý kiến của ông T1, bà M.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với các kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông T1, bà M giao lại diện tích đất 10.818m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L và toàn bộ tài sản trên đất cho nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại tổng cộng là 8.538.690.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và ông T1, bà M; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho tòa án có thẩm quyền giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị N, ông Cái Văn V, ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q khởi kiện yêu cầu bị đơn ông V, bà N tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; phía bị đơn không đồng ý, có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2020 giữa nguyên đơn với bị đơn và yêu cầu ông T1, bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà M khởi kiện độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa bị đơn với ông T1, bà M đối với thửa đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2, 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp đòi lại tài sản*” là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N, ông Cái Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M, thấy rằng:

[3.1]. Nguyên đơn bà Q và bị đơn ông V, bà N đều thừa nhận ngày 01/9/2020 các bên đã ký hợp đồng đặt cọc có số công chứng 6908, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C để chuyển nhượng một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 60 (nay là thửa 297, tờ bản đồ số 60) tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 619933 do UBND huyện L cấp ngày 12/5/2009 được đăng ký biến động sang tên ông V, bà N ngày 02/10/2019, với giá chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; bà Q đã giao số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho ông V, bà N. Sau đó, đến các ngày 02/12/2020 và ngày 10/12/2020 bà Q đã giao thêm 1.000.000.000 đồng cho bị đơn. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2]. Bà Quy trình B sau khi giao 2.000.000.000 đồng tiền cọc thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, phía bị đơn cho rằng 1.000.000.000 đồng này là tiền đặt cọc. Xét thấy, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2020 ghi: “*Ngày 01/9/2020 bên A (bà Q) đặt cọc cho bên B (ông V, bà N) số tiền là 2.000.000.000 đồng để bên B giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh L1 – Phòng G và lập thủ*

tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền, sau đó bên B làm thủ tục tách thửa đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới được tách. Số tiền còn lại là 1.850.000.000 đồng bên A sẽ thanh toán nốt cho bên B ngay sau khi hai bên ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng viên Văn phòng công chứng chứng nhận”. Như vậy, theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì số tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 297, tờ bản đồ số 60 mà các bên thỏa thuận chỉ là 2.000.000.000 đồng. Số tiền 1.000.000.000 đồng bà Q giao cho bị đơn sau thời hạn 02 tháng của hợp đồng đặt cọc là trong số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng của giá trị thửa đất các bên chuyển nhượng. Mặc dù các bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi nguyên đơn giao số tiền 1.000.000.000 đồng thì bị đơn vẫn nhận nên được hiểu là các bên vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa 297. Hồ sơ vụ án thể hiện quyền sử dụng thửa đất số 297 đã được xóa thế chấp ngày 28/10/2020. Do đó, tại thời điểm bà Q trả tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng cho bị đơn vào tháng 12/2020 thì quyền sử dụng thửa đất số 297 không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Vì vậy, xác định số tiền 1.000.000.000 đồng bà Q giao cho bị đơn là tiền chuyển nhượng trả trước không phải là tiền đặt cọc. Kể từ thời điểm các bên giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng này thì được xem giao dịch không còn ở giai đoạn đặt cọc mà đã chuyển sang giai đoạn chuyển nhượng.

Mặc dù bà Q đã thanh toán tổng cộng 3.000.000.000 đồng trên tổng giá trị thửa đất 3.850.000.000 đồng là thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Tuy nhiên, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất này mới là thỏa thuận miệng, các bên chưa tiến hành xác lập bằng văn bản. Do đó, căn cứ Điều 117, Điều 129 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

[3.3]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297 nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Theo đó, bà Q yêu cầu ông V, bà N trả lại cho bà Q số tiền 3.000.000.000 đồng và bồi thường cho bà Q số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 7.150.000.000 đồng. Tổng cộng là 10.150.000.000 đồng.

[3.3.1]. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bà Q đã thanh toán cho ông V, bà N 3.000.000.000 đồng. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cần buộc ông V, bà N có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho bà Q số tiền chuyển nhượng 3.000.000.000 đồng. Bị đơn chưa giao thửa đất 297 cùng tài sản gắn liền trên đất cho bà Q quản lý, sử

dụng nên không xem xét việc hoàn trả đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3.3.2]. Ông V, bà N cho rằng sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V, bà N đã nhiều lần liên lạc với bà Q để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Q lấy rất nhiều lý do trì hoãn việc làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó bà Q không thừa nhận mà bà Q trình bày đã liên lạc nhiều lần nhưng ông V, bà N không hợp tác.

Xét thấy, ông V, bà N cho rằng có gọi điện thoại, nhắn tin yêu cầu bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng các tin nhắn, cuộc gọi này là vào tháng 12/2020 (BL703-704), thời điểm này ông V, bà N chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa nên không thể lập hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó các nội dung tin nhắn vào ngày 21/4/2021 (BL700) thì bà N có nhắn “qua lễ cô lên ký cũng được” nhưng qua lễ thì ngày 11/5/2021 ông V, bà N đã nhận tiền đặt cọc của ông Hồ Vi Đại T1, sau đó các tin nhắn vào tháng 11/2021, tháng 01/2022 thì thời điểm này ông V, bà N đã nhận phần lớn tiền của ông T1 (BL 85-89) và các bên đã phát sinh tranh chấp. Ngoài ra ngày 07/7/2021 ông V, ông T1 và ông Lê Thế H đã thỏa thuận đổi đất (BL96) nên ông V, bà N trình bày cuối năm 2021, đầu năm 2022 vẫn yêu cầu bà Q chuyển nhượng là không hợp lý.

Ngoài ra, ông V, bà N trình bày sau ba tháng bà Q không lên làm việc nên ngày 12/7/2021 ông V, bà N đã chuyển nhượng thửa 297 cho ông Hồ Vi Đại T1. Tuy nhiên, tại Cơ quan điều tra thì ông V, bà N và ông T1 lại khai việc thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên diễn ra từ tháng 5/2021 (BL251, 253, 256). Ngoài ra, theo sao kê tài khoản ông T1 nộp đến Tòa án (BL746-757) thể hiện thời điểm chuyển khoản đầu tiên số tiền 500.000.000 đồng là ngày 11/5/2021 (BL757), ngày 01/7/2021 chuyển khoản 200.000.000 đồng, ngày 07/7/2021 chuyển khoản 1.000.000.000 đồng (BL756), ngày 10/7/2021 chuyển khoản 800.000.000 đồng (BL755), ngày 12/7/2021 chuyển khoản 1.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 12/7/2021 ông V, bà N nhận tổng cộng 3.500.000.000 đồng từ ông T1, bà M và ông T1 cũng khẳng định đây là tiền chuyển nhượng đất. Như vậy, chỉ sau một thời gian ngắn sau khi làm xong thủ tục tách thửa, ông V, bà N đã thỏa thuận, nhận tiền chuyển nhượng của ông T1, bà M chứ không phải 03 tháng như ông V, bà N khai. Điều này thể hiện ông V, bà N không thiện chí, trung thực trong việc thực hiện giao dịch đã thỏa thuận với nguyên đơn. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp với giá cao hơn là 7.000.000.000 đồng với ông T1, bà M thì bị đơn đã không ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Trong khi đó nguyên đơn đã giao 3.000.000.000 đồng trong tổng giá trị chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng và vẫn khởi kiện yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng. Vì vậy, cần xác định lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu là do lỗi của bị đơn ông

V, bà N.

[3.3.3]. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 297 giữa nguyên đơn và bị đơn là 3.850.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp hiện nay là $1.000.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 10.960\text{m}^2 = 10.960.000.000 \text{ đồng}$. Do có sự chênh lệch về giá: $10.960.000.000 \text{ đồng} - 3.850.000.000 \text{ đồng} = 7.110.000.000 \text{ đồng}$ làm bà Q bị thiệt hại nên cần buộc ông V, bà N phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá. Bà Q đã trả 3.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, tương đương 77,9% nên căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc ông V, bà N phải bồi thường cho bà Q số tiền chênh lệch giá là: $7.110.000.000 \text{ đồng} \times 77,9\% = 5.538.690.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng ông V, bà N phải trả lại cho bà Q số tiền 8.538.690.000 đồng (3.000.000.000 đồng + 5.538.690.000 đồng).

[3.4]. Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần thửa đất số 46, tờ bản số 60 (nay là thửa 297, tờ bản đồ số 60) tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng ngày 01/9/2020; có số công chứng 6908, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: Khi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc thì đều có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo quy định, tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2020 giữa bà Q với ông V, bà N là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3.5]. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T1, bà M thấy rằng: Tại thời điểm bị đơn nhận cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 cho ông T1, bà M thì ông T1, bà M biết quyền sử dụng thửa đất số 297 đang được bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn đang bị ràng buộc nghĩa vụ thực hiện việc chuyển nhượng với nguyên đơn và nguyên đơn vẫn đang tranh chấp yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông T1, bà M là không ngay tình. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 297 ngày 23/7/2021 giữa ông V, bà N với ông T1, bà M là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là đất đang có tranh chấp khi các bên thỏa thuận giao dịch theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2013.

[3.6]. Ông T1, bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa ông V, bà N với ông T1, bà M. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông T1, bà M có yêu cầu độc lập trường hợp Tòa án

tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông V, bà N là vô hiệu thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho ông bà 5.800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và tiền bồi thường thiệt hại là 3.281.127.200 đồng, tổng cộng là 9.081.127.200 đồng.

[3.6.1]. Ông T1, bà M trình bày đã thanh toán tổng cộng 5.800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho bị đơn trong tổng giá trị chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Ông V, bà N trình bày ông T1, bà M mới thanh toán 3.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, số tiền 2.300.000.000 đồng là tiền ông V, bà N vay của ông T1, bà M.

Xét thấy, số tiền 3.500.000.000 đồng các bên đều thừa nhận là tiền chuyển nhượng và bị đơn đã nhận số tiền này nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

Tại mặt sau của Giấy biên nhận đặt cọc thửa đất 297 ngày 12/7/2021 có ghi: “Ngày 23/7/2021 chúng tôi có nhận thêm từ anh T1 số tiền 1.700.000.000 đồng” có chữ ký xác nhận của ông V, bà N nên có căn cứ xác định số tiền này là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297 ông T1, bà M trả cho bị đơn, không phải là tiền bị đơn vay của ông T1, bà M.

Theo nội dung Giấy biên nhận ngày 07/01/2022 thì số tiền 500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 60; không liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297. Ngoài ra, ông T1 còn trình bày có cho bị đơn vay 100.000.000 đồng nhưng bị đơn chưa trả nên ông T1 cộng vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 297 nhưng ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh các bên có thỏa thuận chuyển số tiền vay 100.000.000 đồng này thành tiền chuyển nhượng, trong khi đó bị đơn lại xác nhận là tiền vay. Do đó, không có cơ sở xác nhận số tiền 500.000.000 đồng nêu trên và 100.000.000 đồng này là tiền ông T1, bà M thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 297.

Từ những nhận định này, xác định số tiền chuyển nhượng thửa đất 297, tờ bản đồ số 60 ông T1, bà M giao cho bị đơn là 5.200.000.000 đồng (3.500.000.000 đồng + 1.700.000.000 đồng). Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cần buộc ông V, bà N có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông T1, bà M số tiền chuyển nhượng 5.200.000.000 đồng.

Bị đơn đã giao thửa đất 297 cùng tài sản gắn liền trên đất cho ông T1, bà M quản lý, sử dụng nên buộc ông T1, bà M giao trả lại cho bị đơn toàn bộ đất thửa 297 và tài sản gắn liền trên đất gồm 140 cây M1, 10 cây mít, 10 cây bơ (các cây đều 03 năm tuổi) và 01 nhà chòi tường gạch, mái tôn, kích thước 3cm x 4cm

theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng). Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà M trả lại cho bị đơn thửa 297 cùng các tài sản gắn liền trên đất nhưng không tuyên rõ là những tài sản gì là không đảm bảo để thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án ông T1, bà M xác định không có yêu cầu gì về tài sản trên đất nên Tòa án không xem xét.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn đối với ông T1, bà M về việc buộc ông T1, bà M trả lại cho bị đơn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 964662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi ngày 09/4/2021 đứng tên ông Cái Văn V, bà Trần Thị N, đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[3.6.2]. Tại thời điểm ông T1, bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297 thì đã biết quyền sử dụng thửa đất này bị đơn đang chuyển nhượng cho nguyên đơn và các bên chưa hủy giao dịch chuyển nhượng này. Vì vậy, cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa ông V, bà N với ông T1, bà M vô hiệu là do lỗi của cả hai bên với mức độ lỗi ngang nhau 50/50.

[3.6.3]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định khoản tiền chênh lệch giá do trượt giá là 10.960.000.000 đồng – 5.200.000.000 đồng là không chính xác. Bởi khoản tiền chênh lệch giá là khoản tiền được xác định giữa giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng và giá tại thời điểm giải quyết tranh chấp tranh chấp. Cụ thể:

Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 297 là 7.000.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp hiện nay là $1.000.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 10.960\text{m}^2 = 10.960.000.000 \text{ đồng}$. Do có sự chênh lệch về giá: $10.960.000.000 \text{ đồng} - 7.000.000.000 \text{ đồng} = 3.960.000.000 \text{ đồng}$ làm ông T1, bà M bị thiệt hại nên cần buộc ông V, bà N phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá. Ông T1, bà M đã trả 5.200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, tương đương 74,3% nên căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc ông V, bà N phải bồi thường cho ông T1, bà M số tiền chênh lệch giá là: $(3.960.000.000 \text{ đồng} \times 74,3\% \text{ đồng}) : 2(50\%) = 1.471.140.000 \text{ đồng}$.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, bà M đối với bị đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại cho ông T1, bà M số tiền chuyển nhượng 5.200.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 1.471.140.000 đồng, tổng cộng là 6.671.140.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, bà M về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 2.409.987.200 đồng (9.081.127.200 đồng – 6.671.140.000 đồng).

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tổng cộng là 9.849.000 đồng. Bà Q tự nguyện chịu 2.200.000 đồng, ông T1 tự nguyện chịu 7.649.000 đồng. Số tiền này các đương sự đã tạm nộp và đã được quyết toán xong.

Như vậy, từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông V, bà N, ông T1, bà M; sửa bản án sơ thẩm theo những nhận định trên.

[5]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2020 không được chấp nhận là 300.000 đồng; phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn bà Q là $112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 4.538.690.000 \text{ đồng}) = 116.538.690 \text{ đồng}$; phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông T1, bà M là $112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 2.671.140.000 \text{ đồng}) = 114.671.140 \text{ đồng}$. Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 231.509.830 đồng.

Ông T1, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của bị đơn về việc buộc ông T1, bà M trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận là 300.000 đồng và yêu cầu độc lập của ông T1, bà M về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 giữa bị đơn với ông T1, bà M không được chấp nhận là 300.000 đồng. Ngoài ra, ông T1, bà M còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là $72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 409.987.200 \text{ đồng}) = 80.199.744 \text{ đồng}$. Tổng cộng ông T1, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 80.799.744 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V, bà N, ông T1, bà M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N, ông Cái Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M; sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Cái Văn V và bà Trần Thị N.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại xã P, huyện L (nay là xã P), tỉnh Lâm Đồng giữa bà Nguyễn Thị Kim Q với ông Cái Văn V và bà Trần Thị N là vô hiệu.

Buộc ông V, bà N trả lại cho bà Q số tiền 8.538.690.000 (*Tám tỷ năm trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi nghìn*) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Cái Văn V và bà Trần Thị N đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 có số công chứng 6908, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Cái Văn V và bà Trần Thị N về việc đòi lại tài sản đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Buộc ông T1, bà M trả lại cho ông V, bà N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 964662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi ngày 09/4/2021 đứng tên ông Cái Văn V, bà Trần Thị N; đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại xã P, huyện L (nay là xã P), tỉnh Lâm Đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Cái Văn V và bà Trần Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2021 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Cái Văn V, bà Trần Thị N là vô

hiệu.

Buộc ông T1, bà M giao trả cho ông Cái Văn V và bà Trần Thị N diện tích đất 10.818m^2 ($3.157\text{m}^2 + 6.535\text{m}^2 + 1.126\text{m}^2$) thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 60 tại thôn P, xã P, huyện L (nay là xã P), tỉnh Lâm Đồng và các tài sản gắn liền với đất gồm 140 cây M1, 10 cây mít, 10 cây bơ (các cây đều 03 năm tuổi) và 01 nhà chòi tường gạch, mái tôn, kích thước 3cm x 4cm (*Kèm theo trích lục họa đồ*).

Buộc ông V, bà N trả lại cho ông T1, bà M số tiền 6.671.140.000 (*Sáu tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu một trăm bốn mươi nghìn*) đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Vi Đại T1, bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc yêu cầu ông V, bà N trả số tiền 2.409.987.200 (*Hai tỷ bốn trăm lẻ chín triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm*) đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Q tự nguyện chịu 2.200.000 (*Hai triệu hai trăm nghìn*) đồng, ông T1 tự nguyện chịu 7.649.000 (*Bảy triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn*) đồng. Bà Q và ông T1 đã nộp đủ chi phí này.

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Q phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 87.050.000 đồng tạm ứng án phí bà Q đã tạm nộp theo các Biên lai thu số 0000040 ngày 08/10/2024 và số 0007687 ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Lâm Đồng). Bà Q được nhận lại số tiền chênh lệch là 86.750.000 đồng.

Buộc ông V, bà N phải chịu 231.509.830 (*Hai trăm ba mươi một triệu năm trăm lẻ chín nghìn tám trăm ba mươi*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông V, bà N đã tạm nộp theo các Biên lai thu số 0004088 ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 Lâm Đồng) và số 0005303 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 Lâm Đồng). Ông V, bà N còn phải nộp 230.909.830 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông T1, bà M phải chịu 80.799.744 (*Tám mươi triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi bốn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 57.300.000 đồng tạm ứng án phí ông T1, bà M đã tạm nộp theo các Biên lai thu số 0014258 ngày 08/5/2023 và số 0003943 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự

khu vực 2 Lâm Đồng). Ông T1, bà M còn phải nộp 27.499.744 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông V, bà N mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông V, bà N đã nộp theo các Biên lai thu số 0001452 ngày 21/01/2026 và số 0001237 ngày 16/01/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông V, bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc ông T1, bà M mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông T1, bà M đã nộp theo các Biên lai thu số 0001128 ngày 15/01/2026 và số 0001127 ngày 15/01/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông T1, bà M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 3 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 3 – Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu: Lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

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

Huỳnh Nguyễn Thanh T4

