TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 17 - 7 - 2025
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 KHU VỰC 4 - LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đồng.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lê Thị Chung.
2. Ông K'Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Phượng - Là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà My La - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 và 17 tháng 7 năm 2025, tại Hội trường (Tòa án nhân dân huyện Di Linh cũ) số 05 đường Trần Hưng Đạo, xã Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm lưu động công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021, về: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2025/QĐXX-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 50/QĐST – DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 và thông báo v/v thay đổi thời gian xét xử số 130/2025/TB-TA ngày 25/6/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Văn M, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn 8, xã Di Linh (xã Tân Châu, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Minh V, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn 6, xã Bảo Lâm 3 (xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm cũ), tỉnh Lâm Đồng. (Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 3155, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt khi xét xử, có đơn xin vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn:* Bà Ka D, sinh năm 1966; địa chỉ: số 79 Thôn Kao Kuil, xã Bảo Thuận (xã Đinh Lạc, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 5, xã Đinh Trang Thượng (xã Tân Lâm, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

2. Anh K'N, sinh năm 1998 và chị Ka D1, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Số 79 Thôn Kao Kuil, xã Bảo Thuận (xã Đinh Lạc, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3 Cháu K'N1, sinh năm 2016; cháu Ka H, sinh năm 2018 và cháu K'B, sinh năm 2020. Người đại diện hợp pháp là anh K'N, sinh năm 1998 và chị Ka D1, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Số 79 Thôn Kao Kuil, xã Bảo Thuận (xã Đinh Lạc, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

4. Ông K'B1, sinh năm 2002; bà Ka Th, sinh năm 2005; ông K'Br; ông K'Nh và bà Ka Jĩ. cùng địa chỉ: Số 79 Thôn Kao Kuil, xã Bảo Thuận (xã Đinh Lạc, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

5. Anh K'Nô, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn 4, xã Gia Hiệp (xã Tam Bố, huyện Di Linh cũ), tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Minh Vương trình bày:

Vào tháng 11/2020 ông Nguyễn Văn Minh có mua của bà Ka Dès 01 thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 27 với tổng diện tích đất: 1232,80 m2; trong đó có 300 m2 đất ở nông thôn và 932,80 m2 đất trồng cây lâu năm; địa chỉ mảnh đất tọa lạc tại xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng nhà với số tiền là 770.000.000 đồng. Do lúc giao tiền cho bà Ka Dès ông Minh có công việc đột xuất bên Đak Nông nên ông Minh đã nhờ bà Nguyễn Thị Thu Nga đứng ra thanh toán hộ tôi số tiền 770.000.000 đồng cho bà Ka Dès.

Khi giao đủ số tiền cho bà Ka Dès thì bà Ka Dès cùng con rể là anh K'Nơn, CMND số 251093928 và cho gái là chị Ka Dợp, CMND 251048534 đã kí vào giấy bán nhà và đất là đã nhận đủ số tiền trên của ông Minh và có gọi điện thoại cho ông Minh hẹn đến ngày 13/05/2020 bà KADÈS và gia đình sẽ có trách nhiệm dọn nhà và đất giao cho toàn quyền quyết định và định đoạt tài sản trên (Có giấy ghi nhận).

Ngày 15/12/2020, ông Minh và Ka Dès cùng ông K' Nôs đã ra văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 28/12/2020, ông Minh đã được Văn phòng đăng kí đất đai huyện Di Linh cập nhật chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 27 từ bà Ka Dès sang tên ông Minh.

Vào 07/01/2020 ông Minh được Sở tài nguyên- môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA943585 mang tên Nguyễn Văn Minh, sinh năm: 1991, CMND: 250785460, Địa chỉ: Xã Tân Châu- Huyện Di Linh- Tỉnh Lâm Đồng.

Đến nay đã quá hạn giao tài sản, nhiều lần ông Minh có đến yêu cầu bà Ka Dès thực hiện đúng như cam kết là vào ngày 13/05/2020 sẽ dọn ra khỏi đất và bàn giao lại toàn bộ tài sản trên và thửa đất cho ông Minh nhưng bà Ka Dès không thực hiện, không chịu ra khỏi nhà và trả đất cho ông Minh.

Trước đây tôi có yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết nội dung sau:

Buộc bà Ka Dès bàn giao lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 1102, TBĐ 27 và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 943585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/3/2021 cho ông Minh.

Nay tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Minh và bà Ka Dès công chứng số 5656, quyển số 03 TP/CC –SCC/HĐGD và giấy mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Nga với bà Ka Dès.

+ Buộc bà Ka Dès thanh toán giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá trị giá 3.985.771.200đ (ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng).

Ngoài ra chúng tôi không có yêu cầu nào khác.

- Trong quá trình tố tụng tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/6/2022 bị đơn bà Ka Dès trình bày: Đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Tôi không quen biết với ông Minh; con rể tôi là K'Nôs có vay tiền của bà Nguyễn Thị Thu Nga, nhà ở thôn 5 xã Tân Lâm, Di Linh, Lâm Đồng số tiền 770.000.000đ, đã trả trước tiền lời 20 ngày để trả nợ cho người khác. Hẹn 01 tháng sau sẽ trả tiền vay cho bà Nga. Sau khi vay thì không có tiền trả cho bà Nga; con rể tôi xin bà Nga trả góp từ từ nhưng bà Nga không đồng ý. Con rể tôi là K'Nôs nói tôi ký giấy chuyện nhượng đất ra tên bà Nga, để bà Nga đi vay ngân hàng mục đích trả tiền cho bà Nga. Nên không đồng ý với yêu cầu của ông Minh. Tôi không biết bà Nga vay ngân hàng nào. Tài liệu chứng minh cho lời trình bày không có.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Nga trình bày tại bản tự khai ngày 18/4/2023: Do quen biết với ông K'Nôs là con rể của bà Ka Dès, tôi biết được thông tin bà Ka Dès có nhu cầu bán thửa đất số 1102, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Đinh Lạc. Nên tôi có giới thiệu (môi giới) cho ông Nguyễn Văn Minh mua thửa đất trên với số tiền là 770.000.000 đồng. Trong quá trình mua bán, do ông Minh ở tỉnh Đăk Nông không về được nên tôi có đứng ra đưa tiền và viết giấy mua bán với bà Ka Dès, có người làm chứng là ông K'Nơn, ông K'Nôs là con rể có nhà xây cấp 4 trên thửa đất làm chứng, bà Ka Dợp là con gái viết giấy và bà Ka Dès cũng đã nhận đủ số tiền trên với sự chứng kiến của các con. Kính mong Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai của các bên để giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K'Nôs trình bày: Chữ ký trong giấy viết tay " Giấy bán nhà và đất " đúng, chữ ký của tôi; điểm chỉ trong giấy viết tay " Giấy bán nhà và đất " đúng, của bà Ka Dès; người viết giấy tay " giấy bán nhà và đất" là em rể là K' Nơn viết.

Tôi chỉ mượn bà Nguyễn Thị Thu Nga số tiền 772.000.000đ, về yêu cầu buộc bà Ka Dès thanh toán giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá trị giá 3.985.771.200đ (Ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng) thì tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo thông báo yêu cầu bổ sung tài liệu, chứng cứ số 82/2024/TB-TA ngày 21/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh thì việc vay vốn của bà Nguyễn Thị Thu Nga, sinh năm 1982, địa chỉ: thôn 5, xã Tân Lâm, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

với số tiền 700.000.000 đ (bảy trăm triệu đồng) cả gốc lẫn lãi nhưng cầm về chỉ có 590.000.000đ và có thế chấp cầm sổ đỏ mang tên Ka Dès với hình thức đánh hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng vay vốn bà Nguyễn Thị Thu Nga giữ. Các tài liệu chứng cứ về việc vay mượn cũng như tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cầm cố, thế chấp tài sản nêu trên tôi đều không có để nộp cho Tòa án.

- Các đương sự khác trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án nên không ghi nhận được lời khai.

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng:

+ Về tố tụng: Xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh với bị đơn bà Ka Dès, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Đề nghị tuyên xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Minh và bà Ka Dès công chứng số 5656, quyển số 03 TP/CC –SCC/HĐGD và giấy mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Nga với bà Ka Dès.

Buộc bà Ka Dès thanh toán giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá trị giá 3.985.771.200đ (ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng).

Bị đơn bà Ka Dès phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng; Bị đơn bà Ka Dès phải chịu án phí không có giá ngạch với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được Tòa án chấp nhận và án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán lại cho phía nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh khởi kiện bị đơn Ka Dès yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Minh và bà Ka Dès công chứng số 5656, quyển số 03 TP/CC –SCC/HĐGD và giấy mua bán nhà đất giữa bà Nguyễn Thị Thu Nga với bà Ka Dès.

+ Buộc bà Ka Dès thanh toán giá trị tài sản quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá trị giá là 3.985.771.200đ (ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng).

Được xác định là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". theo Điều 424, Điều 427 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án hệ "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi bị đơn cư trú, nơi có bất động sản và nơi hợp đồng được thực hiện là xã Bảo Thuận, tỉnh Lâm Đồng (xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng cũ) nên

Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39, Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[3]. Về tố tụng:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai căn cứ điều 227 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo thủ tục chung. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Nga có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Tòa án xét xử vắng mặt bà Nga theo thủ tục chung.

Trong quá trình tố tụng Tòa án đã triệu tập, thông báo cho anh K'Nơn; chị Ka Dợp; cháu K'Nuyn, sinh năm 2016; cháu Ka Huyn, sinh năm 2018 và cháu K'Brùs, sinh năm 2020. Người đại diện hợp pháp là anh K'Nơn, sinh năm 1998 và chị Ka Dợp, sinh năm 1997; ông K'Brin, sinh năm 2002; bà Ka Thình, sinh năm 2005; ông K'Brệp; ông K'Nhiêu và bà Ka Jĩuh nhiều lần nhưng những người này không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án là chấp hành không nghiêm thông báo, triệu tập của Tòa án và từ bỏ quyền của mình theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng Tòa án có đưa Ngân hàng TMCP Quân đội vào tham gia tố tụng với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn đã thanh toán toàn bộ số nợ cho phía ngân hàng và hiện nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phía Ngân hàng TMCP Quân đội không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án này.

[4]. Đối với yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Minh với bà Ka Dès công chứng số 5656, quyển số 03 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 14/12/2020; hủy "giấy mua bán nhà đất" giữa bên mua bà Nguyễn Thị Thu Nga với bên bán bà Ka Dès.

Theo "giấy bán nhà và đất" được ký kết, điểm chỉ giữa bên mua bà Nguyễn Thị Thu Nga với bên bán bà Ka Dès và những người làm chứng là con rể bà Ka Dès gồm: Anh K'Nơn và anh K'Nôs thể hiện bà Ka Dès bán cho bà Nguyễn Thị Thu Nga diện tích 1.232, 80 m2 thửa đất 1102 có 300m2 đất ở nông thôn; giá chuyển nhượng là 770.000.000đ (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng); Bên bán thừa nhận đã nhận đủ tiền; cam kết có trách nhiệm bàn giao nhà và đất cho bà Nga.

Theo trình bày của bà Nguyễn Thị Thu Nga thì bà chỉ là người giới thiệu, người mua thực sự là ông Nguyễn Văn Minh, tiền chuyển nhượng cũng là của ông Minh giao cho bà Nga.

Sau thời điểm viết "giấy bán nhà và đất" thì đến ngày 14/12/2020 bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Minh với bên chuyển nhượng là bà Ka Dès và người làm chứng là anh K'Nôs là con rể bà Ka Dès đã đến văn phòng công chứng ký "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT" ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 04/3/2021 ông Nguyễn Văn Minh đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 943585 đối với thửa đất 1102, tờ bản đồ 27, xã Đinh Lạc,

huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, nay là xã Bảo Thuận, tỉnh Lâm Đồng.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo "giấy bán nhà và đất" được ký kết, điểm chỉ giữa bên mua bà Nguyễn Thị Thu Nga với bên bán bà Ka Dès; theo điều 2 của HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 14/12/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Minh với bên chuyển nhượng là bà Ka Dès; Bên bán là bà Ka Des không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản theo "giấy bán nhà và đất" được ký kết, điểm chỉ giữa bên mua bà Nguyễn Thị Thu Nga với bên bán bà Ka Dès và khoản 1 điều 3 của HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 14/12/2020.

Xét phía bị đơn bà Ka Dès không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại điều 424 – Bộ luật dân sự:

"Điều 424. Hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng.

2. Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định tại khoản 1 Điều này."

Do đó phía nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên là có cơ sở và cần được chấp nhận.

[5] đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh yêu cầu buộc bà Ka Dès thanh toán Theo chứng thư thẩm định giá số 10075/23/CTTĐ-VAAE-HCM của Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá tài sản Việt Nam thì giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 1102, tờ bản đồ 27, xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, nay là xã Bảo Thuận, tỉnh Lâm Đồng là 3.985.771.200đ (ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng).

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn do bên bán là bà Ka Dès vi phạm nghĩa vụ về việc bàn giao tài sản chuyển nhượng là đất và tài sản trên đất tại thửa đất 1102, tờ bản đồ 27, xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, nay là xã Bảo Thuận, tỉnh Lâm Đồng theo các hợp đồng đã nêu ở trên; trong khi bên mua là ông Nguyễn Văn Minh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thanh toán tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng; hơn nữa bên mua là ông Nguyễn Văn Minh đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 943585 đối với thửa đất 1102, tờ bản đồ 27, xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, nay là xã Bảo Thuận, tỉnh Lâm Đồng nhận chuyển nhượng nêu trên/ do đó yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh yêu cầu buộc bị đơn bà Ka Dès thanh toán giá trị đất tại thời điểm xét xử với số tiền là là 3.985.771.200đ (ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng) là có cơ sở và cần được chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của bị đơn bà Ka Dès và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Nôs cho rằng số tiền 770.000.000đ là do ông K'Nôs vay của bà Nguyễn Thị Thu Nga. Xét thấy trong quá trình tố tụng bà Ka Dès và ông K'Nôs không cung cấp được tài liệu chứng minh; trong khi nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh và người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Nga không thừa nhận đây là khoản vay; Hơn nữa theo hai hợp đồng chuyển nhượng đã nêu ở trên thể hiện thanh toán tiền chuyển nhượng nên không có cơ sở để xem xét với ý kiến của bị đơn bà Ka Dès và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Nôs.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá hết số tiền 37.021.680đ (Ba mươi bảy triệu không trăm hai mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tám đồng) xét yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên để thanh toán lại cho phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh.

[8]. Về án phí: Bị đơn bà Ka Dès phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được Tòa án chấp nhận và 111.715.424đ án phí có giá ngạch trên số tiền 3.985.771.200đ (ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng) phải thanh toán cho phía nguyên đơn (Lý giải: Vì số tiền 3.985.771.200đ nằm trong khoảng 2.000.000.000đ và 4.000.0000.000đ. Kết quả: 72.000.000đ + (2% x (3,985,771,200đ - 2.000.000.000đ)) = 111.715.424đ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điều 26; Điều 35, Điều 39; Điều 40; Điều 144, Điều 147; Điều 227 và Điều 228; Điều 271 và Điều 273 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 424, Điều 427; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh với bị đơn bà Ka Dès, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Minh và bà Ka Dès công chứng số 5656, quyển số 03 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 14/12/2020; Hủy giấy mua bán nhà đất giữa bên mua là bà Nguyễn Thị Thu Nga với bên bán là bà Ka Dès.

1.2. Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn Minh trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 943585 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 04/3/2021 đối với thửa đất 1102, tờ bản đồ 27, xã Đinh Lạc, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng trước đây, nay là xã Bảo Thuận, tỉnh Lâm Đồng cho bà Ka Dès.

Bị đơn bà Ka Dès có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Minh sang tên lại cho bà Ka Dès.

1.3. Buộc bà Ka Dès phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 3.985.771.200đ (Ba tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm đồng) cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định Thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Ka Dès phải chịu toàn bộ chi phí tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá với số tiền 37.021.680đ (Ba mươi bảy triệu không trăm hai mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tám đồng) để thanh toán lại cho phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh.

3. Án phí: Buộc Bị đơn bà Ka Dès phải chịu 112.015.424đ (Một trăm mười hai triệu không trăm mười năm nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Minh số tiền 17.400.000đ (Mười bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006345 ngày 03/12/2021 và số tiền 38.457.000đ (Ba mươi tám triệu bốn trăm năm bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004239 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh trước đây.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 điều 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND khu vực 4 – Lâm Đồng (02);
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (01);
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án; bộ phận lưu trữ (02).

Nguyễn Văn Đồng