

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 264/2025/DS-PT

Ngày: 23-9-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với 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 Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

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

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

Ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 357/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 255/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Thành P, sinh năm: 1979; cư trú tại số C, đường C, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc số B, đường P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 293, đường P, khu phố D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm: 1989; cư trú tại tổ B, khu phố N, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là tổ B, khu phố N, phường H, tỉnh Gia Lai). Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2025.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1970, bà Hồ Ánh N, sinh năm: 1974; cư trú tại B, T-B chung cư S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B19.03, T-B chung cư S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1970; cư trú tại B, T-B chung cư S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B19.03, T-B chung cư S, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Huỳnh Công Đ, sinh năm: 1985; cư trú tại số C, Đường B, khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2025).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H: Luật sư Nguyễn Văn H1 – Văn phòng Luật sư VietJuris thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

+ Bà Trần Thị T, sinh năm: 1968; cư trú tại số A, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, đường N, Phường A B, tỉnh Lâm Đồng).

+ Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1967; cư trú tại số I, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số I, đường N, phường L, Phường A B, tỉnh Lâm Đồng).

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Thành P – Nguyên đơn; Ông Nguyễn Tấn H – Bị đơn.

(Ông P, ông V, ông H, ông Đ, luật sư H1 có mặt tại phiên tòa; bà T, bà H2 có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/01/2024, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu mua đất để canh tác, làm ăn và biết vợ chồng ông H, bà N đang chuyển nhượng một số thửa đất với diện tích lớn, phù hợp mục đích nên ông P có liên hệ vợ chồng ông H, bà N để hỏi mua. Sau đó, vợ chồng ông H, bà N cho biết hiện đang có thỏa thuận cho bên Công ty TNHH D thuê để làm trang trại nuôi heo giống công nghệ cao (Theo Biên bản ghi nhớ số 03032023/BGN ngày 03/03/2023 giữa Công ty TNHH D và ông Nguyễn Tấn H giao kết), khi ông P mua thì vợ chồng ông H, bà N sẽ cam kết chịu trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp toàn bộ giấy phép đủ điều kiện để kinh doanh trang trại nuôi heo giống công nghệ cao để ông P có thể cho Công ty TNHH D thuê trang trại. Vợ chồng ông H, bà N còn thỏa thuận nếu không giao kết được hợp đồng thuê với Công ty TNHH D thì vợ chồng ông H, bà N sẽ có trách nhiệm tìm một đơn vị khác thuê lại trang trại nuôi heo giống nêu trên. Nếu vợ chồng ông H, bà N muốn cùng ông P hợp tác đầu tư chung thì ông P sẽ ký kết một văn bản thỏa thuận hợp tác riêng. Vì

vậy, ông P đồng ý mua của vợ chồng ông H, bà N các thửa đất và tài sản gắn liền trên đất.

Các thửa đất gồm:

1. Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 2, diện tích 386m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 858763, sổ vào sổ cấp GCN số CH00122 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/04/2010.

2. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.649m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 809919, sổ vào sổ cấp GCN số H02544/QĐ: 5629 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 07/12/2009.

3. Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 2, diện tích 258m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 858764, sổ vào sổ cấp GCN số CH00121 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/04/2010.

4. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 19.440m², tọa lạc tại thôn G, xã L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 858765, sổ vào sổ cấp GCN số CH00120 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/04/2010.

5. Thửa đất số 93, 44, tờ bản đồ số 2 và thửa 197, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Các thửa đất này hiện vợ chồng ông H, bà N đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài sản trên đất gồm: Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất trừ trang thiết bị máy móc trong mỗi chuồng trại.

Theo đó, ngày 04/07/2023, ông P và ông H có ký hợp đồng đặt cọc để mua đất và tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất nêu trên, giá cam kết chuyển nhượng là 35.000.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông P đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà N số tiền 5.000.000.000 đồng. Đến ngày 16/08/2023 vợ chồng ông H, bà N tiến hành bàn giao tài sản cho ông P, đồng thời đề nghị ông P đặt cọc thêm số tiền 3.000.000.000 đồng. Với thiện chí mong muốn mua đất và hợp tác dài lâu, nên ngay khi ký Biên bản giao tài sản ngày 16/08/2023 thì ông P đã đặt cọc thêm cho vợ chồng ông H số tiền 3.000.000.000 đồng.

Do thiếu tiền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 93; 44; 197 nên ông H đã ứng thêm tiền chuyển nhượng 02 lần cụ thể ngày 05/9/2023 ứng 200.000.000 đồng, ngày 25/9/2023 ứng thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng ông P đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà N số tiền 8.300.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà N có trách nhiệm lo hồ sơ, thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; thực hiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chăn nuôi heo và đủ điều kiện để Công ty TNHH D thuê trước ngày 30/09/2023 (cũng là ngày hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng). Khi hoàn tất các thủ tục nêu trên thì ông P sẽ giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông H,

bà N. Vợ chồng ông H, bà N cam kết nếu vi phạm, không thực hiện hoặc thực hiện nhưng chưa đầy đủ và đúng thời hạn này thì ông P đương nhiên là chủ sử dụng toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất mà không phải thanh toán cho vợ chồng ông H, bà N số tiền còn lại.

Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện nay ông H, bà N đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên ông P tiếp tục gửi văn bản thông báo ông H, bà N đã vi phạm thời hạn thỏa thuận và đề nghị ông H, bà N tiếp tục thực hiện, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông P tại Văn phòng công chứng nhưng đến nay ông H, bà N vẫn im lặng, không chịu chuyển nhượng đất cho ông P. Trên thực tế các thửa 44, 93 và 197 chưa được cấp GCNQSD đất cho ông H nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất này.

Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông P và vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Ánh N theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 và Biên bản bàn giao tài sản vào ngày 16/8/2023. Cụ thể, công nhận cho ông Đỗ Thành P được dụng các thửa đất và tài sản gắn liền trên đất là trang trại nuôi heo có thông tin cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 2, diện tích 386m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 858763, sổ vào sổ cấp GCN số CH00122 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/04/2010.

2. Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.649m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 809919, sổ vào sổ cấp GCN số HO2544/QD: 5629 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 07/12/2009.

3. Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 2, diện tích 258m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 858764, sổ vào sổ cấp GCN số CH00121 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/04/2010.

4. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2, diện tích 19.440m², tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 858765, sổ vào sổ cấp GCN số CH00120 do UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 15/04/2010.

5. Thửa đất số 93, 44, tờ bản đồ số 2 và thửa 197, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Các thửa đất này hiện vợ chồng ông H, bà N đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- T1 đề nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã cấp cho ông Nguyễn Tấn H và bà Hồ Ánh N. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thành P.

- Buộc ông Nguyễn Tấn H và bà Hồ Ánh N bàn giao lại toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là toàn bộ trang trại nuôi heo cho ông Đỗ Thành P theo như biên bản bàn giao ngày 16/8/2023.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp ông P cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023, biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông H trình bày: Ông H xác nhận là có nhận số tiền cọc của ông P là 8.300.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày; ông H cho rằng ông không vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 cũng như biên bản bàn giao ngày 16/8/2023. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời cho rằng ông đồng ý bán toàn bộ diện tích đất trên và toàn bộ trại heo với giá 70.000.000.000 đồng, không phải 35.000.000.000 đồng như ông P trình bày. Các thửa đất đã thỏa thuận bán gồm thửa số 25; 28; 37 tờ bản đồ 02 và thửa 76 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Tấn H hiện chưa đăng ký biến động cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Đối với 03 thửa đất còn lại 93, 44 tờ bản đồ 02 và thửa 197 tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vì hiện nay trên sổ mục kê địa chính đang đứng tên bà Trần Thị T. Nguồn gốc các thửa đất trên ông mua lại của bà T năm 2020. Hiện ông đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T xong sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông. Những thửa đất này vẫn nằm trong diện tích đất được UBND huyện B cấp thỏa thuận địa điểm cho ông xây dựng trại heo giống công nghệ cao T2 do Genetis theo văn bản số 2459 ngày 06/9/2021.

Để chứng minh cho trình bày của ông là có căn cứ và hợp pháp ông Hậu cung C tài liệu, chứng cứ gồm bản photo giấy chứng nhận đủ điều kiện chăn nuôi ngày 27/3/2024; Giấy phép môi trường ngày 22/9/2023.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp giữa ông P và ông H hơn 6 ha có nguồn gốc do bà khai phá từ năm 1993, trong đó có phần đất được cấp GCNQSD đất và phần đất suối, sinh khoảng 1.4 ha nay là thửa 93, 44, 197 chưa được cấp GCNQSD đất. Năm 2020, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà T3; sau đó bà T3 chuyển nhượng lại cho ông H. Phần đất đã cấp GCNQSD đất bà đã sang tên trực tiếp qua cho ông H; phần chưa được cấp GCNQSD đất thì ông H nhờ bà làm thủ tục đứng tên xong sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông H. Đất này bà đã chuyển nhượng cho ông H nên bà không tranh chấp gì và đề nghị giải quyết tranh chấp của ông P và ông H theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 trình bày: Nguồn gốc thửa 197 do bà khai phá năm 1990, bà đã bán đất này cho bà T3 nhưng hiện nay sổ

mục kê vẫn đứng tên bà, bà không tranh chấp gì thửa đất này và đề nghị giải quyết tranh chấp của ông P và ông H theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 21/4/2025: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông H xác nhận tài sản giao dịch với nguyên đơn khoảng 7 ha nằm trong khuôn viên tường rào xây bao bọc trại heo gồm các thửa đất có ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 và biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 gồm các thửa 93, 25, 28, 44, 21, 37, 76, 197; kể cả các thửa không ghi trong hợp đồng đặt cọc và trong biên bản bàn giao tài sản là thửa 21 và 42 như kết quả đo vẽ và tài sản trên đất như trại heo, nhà ở công nhân, nhà ăn, ... nhưng không bao gồm trang thiết bị, máy móc đi kèm với chuồng trại. Bị đơn ông H cho rằng ông không cung cấp đầy đủ thông tin các thửa đất trên nên khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2025 và bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 đã thiếu số thửa 21 và 42; đồng thời ông H cho rằng giá trị chuyển nhượng là 70.000.000.000 đồng, không phải 35.000.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 và biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 bản chất là hợp đồng hợp tác làm ăn không phải thỏa thuận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa ngày 15/5/2025: Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận thêm thửa 21 và 42 tờ bản đồ 02 cho nguyên đơn vì các thửa này thuộc phần diện tích 7 ha đã thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông P với vợ chồng ông H; Công nhận toàn bộ diện tích 70.423,7m² gồm các thửa 93, 25, 42, 37, 44, 21 tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/01/2025 và 28/4/2025 như ông H đã trình bày phần diện tích đất này đều nằm trong giao dịch chuyển nhượng với ông P tại phiên tòa ngày 21/4/2025; rút một phần yêu cầu đối với thửa 28 vì theo đo đạc bản đồ mới 2021 và qua xác minh thì thửa số 28 đã nhập vào thửa số 42.

Tại phiên tòa ngày 11/6/2025:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 xác lập giữa ông Đỗ Thành P và ông Nguyễn Tấn H đối với thửa đất 93, 25, 42, 37, 44, 21, tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; Công nhận cho ông Đỗ Thành P được quyền sử dụng thửa đất 93, 25, 42, 37, 44, 21, tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng trừ đi 86,6m tường xây thuộc phần diện tích chưa đo đạc bản đồ địa chính vì không nằm trong giao dịch chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà ăn diện tích 93.8m² và trừ đi 74,9m tường xây trên phần diện tích 123,3m² thuộc một phần thửa 90 tờ bản đồ 02 theo họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B; được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất theo kết quả thẩm định ngày 23/4/2025 trừ đi trang thiết bị, máy móc đi kèm với chuồng trại; ông P tự nguyện thanh toán cho vợ chồng ông H, bà N 27 tỷ đồng; ông P đồng ý nhận các tài sản do vợ chồng ông H bà N tạo lập sau thỏa thuận chuyển nhượng như trạm điện, mái hiên, khu khử trùng và đồng

ý thanh toán trị giá là 973.480.000 đồng. Đối với 300.000.000 đồng ông P chuyển qua tài khoản của ông H các ngày 05-25/9/2023 bản chất là tiền chuyển nhượng nhưng do khi chuyển ông P ghi cho mượn làm giấy tờ nên ông P rút yêu cầu đối với số tiền này và sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, cho rằng không chuyển nhượng các thửa 21 và 42, số tiền 3.000.000.000 đồng giao nhận tại biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 là tiền cọc không phải thanh toán chuyển nhượng, do ông P khởi kiện nên Công ty T4 không đồng ý thuê; mặt khác, ông P chưa thanh toán 27.000.000.000 đồng nên vợ chồng ông không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được nên không phải lỗi của vợ chồng ông.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với bị đơn ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Ánh N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất là Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 xác lập giữa ông Đỗ Thành P và ông Nguyễn Tấn H đối với thửa đất 93, 25, 42, 37, 44, 21, tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Công nhận cho ông Đỗ Thành P được quyền sử dụng thửa 42, 21, 37, 25 tờ bản đồ 02 và thửa 76 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Kèm theo họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Thị N1 có nghĩa vụ giao cho ông P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 42, 21, 37, 25 tờ bản đồ 02 và thửa 76 để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp ông H, bà N1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì ông P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên.

- Tạm giao cho ông Đỗ Thành P được quyền sử dụng các thửa đất 44, 93 tờ bản đồ 02 và thửa 197, tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Có họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo). Ông P được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

- Buộc ông P có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông H, bà N1 số tiền chuyển nhượng còn lại 27.000.000.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ đồng).

- Giao cho ông Đỗ Thành P được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa 93, 25, 42, 37, 44, 21, tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng gồm: Khu chuồng trại 1 diện tích 6369,7m²; khu chuồng trại 2 diện tích 5548,8m²; nhà ở công nhân 548,7m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà ăn diện tích 122,7m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 94,2m² thuộc một phần thửa đất số 76 và 21; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 151,8m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 19,8m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà ăn trưa công nhân diện tích 80,3m² thuộc một phần thửa đất số 21; Nhà văn phòng diện tích 265,8m²; hầm bioga diện tích 872,8m² thuộc một phần thửa đất số 25; bể chứa diện tích 12,6m²; hồ chứa diện tích R4.5 63,6m² thuộc một phần thửa đất số 25; hồ chứa a.11+a15 diện tích 346,0m² thuộc một phần thửa đất số 25; khu xử lý chất thải diện tích 1220m² thuộc một phần thửa đất số 25 và 21; ao (1) diện tích 1079,9m²; ao (2) diện tích 1947,7m²; đường bê tông diện tích 1595,8m²; nhà khử trùng 1, diện tích 37,8m² thuộc một phần thửa đất số 21, nhà khử trùng 2 diện tích 29,0m² thuộc một phần thửa đất số 197; mái hiên diện tích 155,9m²; 01 trạm điện diện tích 42,7m²; tường rào xây diện tích 2478,5m². (Có họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo).

- Buộc ông P thanh toán lại cho ông H, bà N1 số tiền 973.480.000 đồng gồm giá trị nhà khử trùng 2 diện tích 29,0m² thuộc một phần thửa đất số 197 trị giá 77.298.000 đồng; mái hiên diện tích 155,9m² trị giá 326.182.000 đồng; 01 trạm điện diện tích 42,7m² thuộc thửa 76 có trị giá 570.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của ông P đối với số tiền 300.000.000 đồng đã chuyển H mượn vào các ngày 05-25/9/2023.

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

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 26/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng theo hướng:

+ Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc theo Biên bản bán tài sản ngày 16/8/2023 giữa ông Đỗ Thành P với vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Ánh N.

+ Buộc ông Nguyễn Tấn H trả lại cho ông Đỗ Thành P 8.000.000.000 đồng.

+ Buộc nguyên đơn chịu án phí 300.000 đồng, buộc bị đơn chịu án phí đối với số tiền 8.000.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn. Buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng.

- Ngày 16/6/2025 bị đơn ông Nguyễn Tấn H có đơn kháng cáo đề nghị hủy một phần hoặc toàn bộ bản án sơ thẩm; không buộc ông phải chuyển nhượng 2 thửa đất 21, 42; xem xét lại toàn bộ nội dung hợp đồng, các tài sản có trong biên bản bàn giao và giá trị thực tế.

- Ngày 25/6/2025 nguyên đơn ông Đỗ Thành P có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông H đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Người đại diện của ông H cho rằng, ông P khởi kiện yêu cầu giải quyết 3 nội dung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho đóng tạm ứng án phí 300.000 đồng là không đúng. Luật sư của ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một số thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên áp dụng Điều 408 Bộ luật Dân sự, xác định hợp đồng không thể thực hiện được, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ông P rút toàn bộ kháng cáo. Ông P không đồng ý với kháng cáo của ông H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm. Người đại diện của ông P cho rằng số tiền 3.000.000.000 đồng ông P thanh toán cho ông H là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tin nhắn cũng ghi rõ chuyển mua trại heo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 26/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị HĐXX: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng); đình chỉ đối với kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Thành P, ông Nguyễn Tấn H; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm; người kháng cáo, kháng nghị; thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 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] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) và kháng cáo của ông Đỗ Thành P, ông Nguyễn Tấn H:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng rút toàn bộ kháng nghị và nguyên đơn ông P rút toàn bộ kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) và kháng cáo của nguyên đơn ông P.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn H thì thấy rằng:

Tại phiên tòa đại diện bị đơn cho rằng đơn khởi kiện của nguyên đơn có 3 yêu cầu: *Thứ nhất*: công nhận sự thỏa thuận giữa ông P với vợ chồng ông H, bà N được sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trại heo); *Thứ hai*: đề nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà N, đăng ký biến động sang tên ông P; *Thứ ba*: buộc ông H, bà N bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trại heo) cho ông P. Như vậy, nguyên đơn phải đóng án phí không giá ngạch là 900.000 đồng, cấp sơ thẩm cho ông P đóng 300.000 đồng là không đúng. Tuy nhiên, đây là bản tự khai của ông P (BL 14-16). Đơn khởi kiện (BL 08-09) ông P yêu cầu: *buộc ông H, bà N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P với các thửa đất và tài sản trên đất*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho ông P đóng 300.000 đồng tạm ứng án phí không giá ngạch và xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” là đúng quy định, nên trình bày của đại diện bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Ngày 04/7/2023 ông P và ông H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa 28, 37, 25, 44, 93 tờ bản đồ số 2 và thửa 76, 197 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thôn G, xã L, huyện B với giá là 35.000.000.000 đồng, ông P đặt cọc cho ông H 5.000.000.000 đồng. Đến ngày 16/8/2023 vợ chồng ông H, bà N và ông P lập hợp đồng bàn giao tài sản, theo đề nghị của ông H, bà N thì ông P đặt cọc thêm 3.000.000.000 đồng. Như vậy, số tiền 3.000.000.000 đồng ông H nhận ngày 16/8/2023 là tiền chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” là đúng pháp luật.

Đối với kháng cáo của ông H đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý chuyển nhượng thửa 21, 42, đề nghị xem xét lại toàn bộ nội dung hợp đồng, các tài sản có trong biên bản bàn giao và giá trị thực tế, thì thấy rằng:

Ông H cho rằng hai thửa đất 21, 42 tờ bản đồ số 2, xã L, huyện B (cũ), không có trong biên bản bàn giao, chưa sang tên cho ông, không thuộc phạm vi tài sản ông đồng ý chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/4/2025 và ngày 15/5/2025 ông H thừa nhận đã thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 7 ha đất và tài sản gắn liền với

đất nằm trong khuôn viên trại heo, đã xây tường rào bao quanh. Bao gồm cả quyền sử dụng đất các thửa ghi trong hợp đồng đặt cọc, biên bản bàn giao và cả các thửa 21, 42 không được ghi trong hợp đồng đặt cọc, biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023. Án sơ thẩm nhận định thửa 21, 42 và tài sản trên đất nằm trong thỏa thuận chuyển nhượng là có căn cứ. Bởi lẽ, các bên đều xác nhận diện tích chuyển nhượng là 7 ha; tổng diện tích đo đạc là 70.523.7m² (chưa trừ diện tích 392.1m² chưa được đo đạc bản đồ địa chính). Như vậy, nếu không tính diện tích thửa 21, 42 thì diện tích đất chỉ còn dưới năm mươi ngàn mét vuông là không thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh tại cơ quan chuyên môn thì các thửa 21, 42 đã cấp quyền sử dụng đất cho ông H và chưa có đăng ký biến động. Tại phiên tòa hôm nay ông H thừa nhận hệ thống trang trại nuôi heo cũng nằm trên thửa 21 và 42. Ngoài ra, ông H cho rằng giao dịch giữa ông và ông P tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 và biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 bản chất là hợp đồng hợp tác làm ăn, không phải hợp đồng chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng là 70.000.000.000 đồng, không phải 35.000.000.000 đồng nhưng ông H không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc và mục 1 phần II Biên bản bàn giao tài sản đều ghi nhận giá trị Hợp đồng là 35.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký Biên bản bàn giao ngày 16/8/2023 các bên đều biết rõ các thửa 93, 44, 197 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn đứng tên bà T, bà H2 trên sổ mục kê. Tuy nhiên, đây là các thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, do bị đơn quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp, đang hoàn tất hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là thủ tục hành chính tạm thời. Các thửa đất này cũng nằm trong phần diện tích được UBND huyện B cấp thỏa thuận địa điểm cho ông H xây dựng trại heo nên không cản trở việc thực hiện giao dịch.

Căn cứ tại mục 4 phần II của Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 thể hiện điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng như sau: “Bên A có trách nhiệm và nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đủ điều kiện để cho thuê nêu trên chậm nhất là ngày 30/9/2023. Trường hợp sau ngày này mà bên A không thực hiện và/hoặc thực hiện nhưng chưa đầy đủ và đúng thời hạn này thì bên B đương nhiên là chủ sử dụng toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất mà không phải thanh toán cho bên A số tiền còn lại”.

Căn cứ Điều 120 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện các bên thỏa thuận bên A (vợ chồng ông H), Công ty T4 thuê hoặc đơn vị khác thuê, có giấy phép xây dựng, giấy phép môi trường, giấy tờ pháp lý về đủ điều kiện chăn nuôi heo, giấy tờ pháp lý đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 44, 93, 197 cho bên B (ông P) trước ngày 30/9/2025. Tuy nhiên, vợ chồng ông H chỉ xin được giấy phép môi trường ngày 22/9/2023, các điều kiện còn lại không thực hiện được nên đã vi phạm thỏa thuận tại mục 4 phần II nêu trên nên phát sinh hiệu lực của giao dịch này. Điều đó có nghĩa là ông P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch tại biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc và biên bản bàn giao tài

sản chủ thể ký kết có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, không bị cưỡng ép, đe dọa, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Điều 129 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Mặc dù, biên bản bàn giao tài sản vi phạm về hình thức nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận chỉ xin được giấy phép môi trường ngày 22/9/2023, các điều kiện còn lại không thực hiện được và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh lý do khách quan của việc không thực hiện được là vi phạm thỏa thuận tại mục 3, 4 phần II của Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 là lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông H. Do đó căn cứ mục 04 phần II biên bản bàn giao tài sản thì có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P mà ông P không phải thanh toán cho vợ chồng ông H số tiền chuyển nhượng còn lại. Tuy nhiên, ông P tự nguyện thanh toán cho vợ chồng ông H 27.000.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông P là phù hợp.

Về tài sản trên đất nằm trong giao dịch chuyển nhượng: Căn cứ bản vẽ ngày 26/5/2025, nhận định nêu trên và thừa nhận của ông H tại biên bản thẩm định ngày 23/4/2025, gồm có: diện tích 5548,8m²; Khu chuồng trại 1 diện tích 6369,7m²; khu chuồng nhà ở công nhân 548,7m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà ăn diện tích 122,7m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 94,2m² thuộc một phần thửa đất số 76 và 21; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 151,8m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 19,8m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà ăn trưa công nhân diện tích 80,3m² thuộc một phần thửa đất số 21; Nhà văn phòng diện tích 265,8m²; hầm bioga diện tích 872,8m² thuộc một phần thửa đất số 25; bể chứa diện tích 12,6m²; hồ chứa diện tích R4.5 63,6m² thuộc một phần thửa đất số 25; hồ chứa a.11+a.15 diện tích 346,0m² thuộc một phần thửa đất số 25; khu xử lý chất thải diện tích 1220m² thuộc một phần thửa đất số 25 và 21; ao (1) diện tích 1079,9m²; ao (2) diện tích 1947,7m²; đường bê tông diện tích 1595,8m²; nhà khử trùng 1 diện tích 67,8m² thuộc một phần thửa đất số 21; tường rào xây diện tích 2478,5m (2640m - 161,5m).

- Tài sản không nằm trong giao dịch chuyển nhượng gồm có:

+ Phần tài sản vợ chồng ông H tạo lập sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và bàn giao tài sản gồm: Nhà khử trùng 2 diện tích 29,0m² thuộc một phần thửa đất số 197 trị giá 77.298.000 đồng (đã làm tròn); mái hiên diện tích 155,9m trị giá

326.182.000 đồng (đã làm tròn); 01 trạm điện diện tích 42,7m thuộc phần thửa 76 có trị giá 570.000.000 đồng. Tổng trị giá 973.480.000 đồng. Phần tài sản này nếu tháo rời sẽ làm mất công năng sử dụng. Do đó, giao cho ông P sở hữu, sử dụng; ông P có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông H giá trị là 973.480.000 đồng là phù hợp.

+ Phần tài sản không nằm trong giao dịch chuyển nhượng nhưng thuộc khuôn viên tường xây bao quanh gồm: Phần diện tích chưa đo đạc theo bản đồ địa chính 392,1m² trên đất có 01 nhà ăn 93,8m², tường rào xây 74,9m thuộc phần diện tích chưa đo đạc theo bản đồ địa chính và 2105,4m² có 86,6m tường rào xây thuộc phần thửa 90 tờ bản đồ 02 là đường giao thông. Ông P cho rằng phần diện tích đất này không thuộc thỏa thuận chuyển nhượng, chưa được đo đạc và thuộc đường giao thông nên không yêu cầu vì vậy không xem xét giải quyết.

+ Đối với trang thiết bị máy móc đi kèm với chuồng trại: Do chuyển nhượng tài sản này, ông H xác nhận tài sản trên tháo rời ra được không mất đi công năng sử dụng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại giai đoạn thi hành án vợ chồng ông H tự tháo gỡ, di dời.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng ông P chuyển cho ông H ngày 05-25/9/2023: Do ông P rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết, ông P có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản số tiền 174.324.000 đồng (ông P đã ứng chi và quyết toán xong). Do yêu cầu khởi kiện của ông P được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông H, bà N phải thanh toán lại cho ông P số tiền này.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Sung công số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông P đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) và kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Thành P.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với bị đơn ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Ánh N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất là Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/8/2023 xác lập giữa ông Đỗ Thành P và ông Nguyễn Tấn H đối với thửa đất 93, 25, 42, 37, 44, 21, tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Công nhận cho ông Đỗ Thành P được quyền sử dụng thửa 42, 21, 37, 25 tờ bản đồ 02 và thửa 76 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Có họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Thị N1 có nghĩa vụ giao cho ông P Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 42, 21, 37, 25 tờ bản đồ 02 và thửa 76 để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp ông H, bà N1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì ông P có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên.

- Tạm giao cho ông Đỗ Thành P được quyền sử dụng các thửa đất 44, 93 tờ bản đồ 02 và thửa 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo). Ông P được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

- Buộc ông P có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông H, bà N1 số tiền chuyển nhượng còn lại 27.000.000.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ đồng).

- Giao cho ông Đỗ Thành P được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa 93, 25, 42, 37, 44, 21, tờ bản đồ 02 và thửa 76, 197 tờ bản đồ 06 xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng gồm: Khu chuồng trại 1 diện tích 6369,7m²; khu chuồng trại 2 diện tích 5548,8m²; nhà ở công nhận 548,7m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà ăn diện tích 122,7m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 94,2m² thuộc một phần thửa đất số 76 và 21; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 151,8m² thuộc một phần thửa đất số 76; nhà văn phòng (nhà ăn) diện tích 19,8m² thuộc một

phần thửa đất số 76; nhà ăn trưa công nhân diện tích 80,3m² thuộc một phần thửa đất số 21; Nhà văn phòng diện tích 265,8m²; hầm bioga diện tích 872,8m² thuộc một phần thửa đất số 25; bể chứa diện tích 12,6m²; hồ chứa diện tích R4.5 63,6m² thuộc một phần thửa đất số 25; hồ chứa a.11+a15 diện tích 346,0m² thuộc một phần thửa đất số 25; khu xử lý chất thải diện tích 1220m² thuộc một phần thửa đất số 25 và 21; ao (1) diện tích 1079,9m²; ao (2) diện tích 1947,7m²; đường bê tông diện tích 1595,8m²; nhà khử trùng 1, diện tích 37,8m² thuộc một phần thửa đất số 21, nhà khử trùng 2 diện tích 29,0m² thuộc một phần thửa đất số 197; mái hiên diện tích 155,9m²; 01 trạm điện diện tích 42,7m²; tường rào xây diện tích 2478,5m² (có họa đồ đo vẽ ngày 26/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo).

- Buộc ông P thanh toán lại cho ông H, bà N1 số tiền 973.480.000 đồng (Chín trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) gồm giá trị Nhà khử trùng 2 diện tích 29,0m² thuộc một phần thửa đất số 197 trị giá 77.298.000 đồng; mái hiên diện tích 155,9m² trị giá 326.182.000 đồng; 01 trạm điện diện tích 42,7m² thuộc phần thửa 76 có trị giá 570.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của ông P đối với số tiền 300.000.000 đồng đã chuyển H mượn vào các ngày 05-25/9/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông H, bà N1 hoàn trả ông P 174.324.000 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản.

3. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Tấn H, bà Hồ Ánh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000269 ngày 11/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông H, bà N còn phải nộp 300.000 đồng.

Buộc ông Đỗ Thành P phải chịu 135.937.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006999 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng) và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000333 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông P còn phải nộp 135.637.000 đồng án phí.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, KT, TT&THA (01);
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Đường sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt