

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 130/2025/DS-PT
Ngày: 28-7-2025
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 TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 28 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2025/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2025/QĐ-PT ngày 26/6/2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1968, bà Lê Thị T, sinh năm: 1971; địa chỉ: số B, thôn H, xã D, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn S, sinh năm: 1974; địa chỉ: số E, đường P, tổ A, xã D, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3391, quyền số 03/2025 TPCC-SCCHĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 06/6/2025), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông K, sinh năm: 1963, bà Ka D, sinh năm: 1964; địa chỉ: số B, thôn I, xã D, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Ka D: Ông Hàng Hữu T1, sinh năm: 1982; địa chỉ: xóm A, thôn D, xã D, huyện, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 826, quyền số 01/2025 TPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 21/02/2025), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ka D:

+ Luật sư Nguyễn Trọng Q, sinh năm: 1980. Luật sư của Công ty L - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: phòng D, Đ, tòa nhà F, số A T, phường Y, Thành phố Hà Nội, có mặt.

+ Luật sư Hồ Diên T2, sinh năm: 1989. Luật sư của Công ty L1 – Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: phòng D Đ, tòa nhà F, số A T, phường Y, Thành phố Hà Nội, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trương Thị B, sinh năm: 1969; địa chỉ: số C, đường N, tổ A, xã D, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Bà Ka H, sinh năm: 1984; địa chỉ: số B, thôn I, xã D, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3/ Ông K1, sinh năm: 1957; địa chỉ: số F, thôn H, xã B, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Ka D - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 31/10/ 2017, đơn khởi kiện khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2024 của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì:

Ngày 22/01/2017 vợ chồng ông K, bà Ka D có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T lô đất có diện tích 175m² thuộc một phần thửa số 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 832247 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03/11/2010; thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, vợ chồng ông M, bà T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông K, bà Ka D và quản lý nhà, quyền sử dụng đất từ đó đến nay. Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông K, bà Ka D cam kết đến ngày 02/4/2017 sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đến thời hạn vừa nêu thì bị đơn không thực hiện.

Ngày 06/8/2019 vợ chồng ông K, bà Ka D làm đơn yêu cầu tách thửa 333 nói trên thành nhiều thửa khác nhau, trong đó có 98,2m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 48, xã T (thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 096747 ngày 06/9/2019

mang tên ông K, bà Ka D. Qua so sánh kết quả đo đạc và yêu cầu khởi kiện thì thửa số 380 này hoàn toàn trùng khớp với phần đất mà vợ chồng ông M, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, bà Ka D, các thửa đất khác được tách ra từ thửa 333, tờ bản đồ 75D, xã T không liên quan đến phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng nên không có ý kiến gì, nay yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T và vợ chồng ông K, bà Ka D đối với diện tích đất thực tế là 98,2m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 48, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, theo bản đồ cũ mà hai bên thực hiện chuyển nhượng cho nhau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 096747 ngày 06/9/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông K, bà Ka D.

+ Buộc vợ chồng ông K, bà Ka D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 giữa nguyên đơn với bị đơn.

+ Buộc vợ chồng ông K, bà Ka D có nghĩa vụ giao cho vợ chồng ông M, bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 096747 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp để nguyên đơn liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Ka D và ông Hàng Hữu T3, người đại diện theo ủy quyền của bà Ka D, thì: thống nhất với họa đồ hiện trạng sử dụng đất và xác định toạ độ mốc giới ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Lâm Đồng, Chứng thư thẩm định giá số 054/2024/FMA-LĐ ngày 19/6/2024 và Kết luận giám định số 479/KL-KTHS ngày 26/5/2022 của Phòng K3 Công an tỉnh L, không có ý kiến gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T thì bị đơn không đồng ý đồng thời bà Ka D có đơn phản tố, cụ thể như sau:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 giữa vợ chồng ông M, bà T và vợ chồng ông K, bà Ka D; yêu cầu nguyên đơn phải trả lại nhà và lô đất có diện tích 98,2m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 48, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Về hậu quả huỷ hợp đồng không yêu cầu Tòa án giải quyết, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Theo lời trình bày của bà Ka H thì: Bà có nợ bà Lê Thị T số tiền 1.600.000.000đ, đến ngày 22/12/2016 hai bên chốt nợ theo đó bà còn nợ bà T 786.000.000đ. Do bà không có tiền trả nên ngày 22/01/2017 cha, mẹ của bà là ông K, bà Ka D và vợ chồng ông M, bà T lập Văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung “.... Vợ chồng ông K, bà Ka D hiện đang sử dụng thửa đất 333, tờ bản đồ 75D, tại xã T.... Vợ chồng ông K và bà Ka D không có nhu

cầu sử dụng hết diện tích đất trên nên chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M, và T một phần thửa đất nói trên với chiều dài 35m (đã trừ lộ giới), chiều rộng 5m. Tổng diện tích là 175m² đất LNC..... Nay K'Têm, Ka D chuyển nhượng lại một phần thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T với giá thoả thuận là 500.000.000 đồng....số tiền sang nhượng nói trên đã được bên mua giao cho bên bán đủ số tiền trên vào ngày 22/12/2016”, thực tế việc chuyển nhượng này là để trừ tiền bà còn nợ bà T, không có việc giao nhận tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ka D, bà không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

- Theo lời trình bày của ông K1 thì: Ông có nhận của bà Lê Thị T số tiền 1.500.000.000đ, cùng với 100.000.000đ của gia đình ông, tổng cộng là 1.600.000.000đ để đưa cho bà Ka H vay, do bà Ka H chưa trả nên ông nói bà T và bà Ka H tự xác nhận nợ với nhau, việc bà Ka H và bà T thoả thuận chót nợ hay trả nợ như thế nào thì ông không biết, ông không có yêu cầu gì, không có ý kiến gì khác.

- Theo lời trình bày của bà Trương Thị B thì: Bà thuê nhà của vợ chồng ông M, bà T từ năm 2022 đến nay để mở quán ăn, có làm hợp đồng thuê nhà, giá thuê thoả thuận 2.500.000đ/tháng, hợp đồng ký mỗi năm một lần, bà không có yêu cầu gì, không có ý kiến gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025; Toà án nhân dân huyện Di Linh, 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 vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông K, bà Ka D.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T và ông K, bà Ka D đối với diện tích đất 98,2m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 48, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, theo bản đồ cũ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 096747 ngày 06/9/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp tên ông K, bà Ka D.

(Kèm theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 16/4/2024)

Buộc vợ chồng ông K, bà Ka D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 giữa vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M với vợ chồng ông K, bà Ka D;

Buộc vợ chồng ông K, bà Ka D có nghĩa vụ giao cho bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 096747 ngày 06/9/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp tên ông K, bà Ka D cho bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M.

Vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 98,2m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 48, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ka D đối với vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 giữa bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M và bà Ka D, ông K; yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn M trả lại nhà và diện tích đất 98,2m² thuộc thửa số 380, tờ bản đồ 48, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 096747 ngày 06/9/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp tên ông K, bà Ka D.

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 21/4/2025 bà Ka D kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T và vợ chồng ông K, bà Ka D.

Tại phiên tòa,

Ông Hàng Hữu T1, người đại diện theo ủy quyền của bà Ka D, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông M, bà T, không đồng ý với kháng cáo của bà Ka D, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

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 và 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 năm 2015. Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung do vi phạm thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Ka D; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (BL 444) bà Ka H trình bày “*Căn nhà trên đất thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ số 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông M, bà T đang tranh chấp là do vợ chồng tôi Ka H, K’Ngào xây dựng vào khoảng năm 2014, chi phí hết 120.000.000đ, sau khi xây nhà tôi mở quán nước đến khoảng tháng 3/2017 thì bà T yêu cầu giao căn nhà đó cho bà T...*”. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông K2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, diện tích đất các bên đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV832247 ngày 03/11/2010 mang tên bà K, bà Ka D đối với diện tích đất 1.796m² thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 75D, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Tại phiếu thẩm định hồ sơ đăng ký tách thửa thể hiện thửa 333, tờ bản đồ số 75D đo năm 1995 với diện tích 1.796m² nay chủ sử dụng đất ông K và bà Ka D đăng ký đo đạc tách thửa đất trên và chuyển hệ thống bản đồ đo năm 2016 thành thửa 376, 377, 378, 379 và 380 tờ bản đồ số 48 xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; các thửa đất này đều được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông K, bà Ka D (BL 597-603).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ quy trình cấp, tách đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là có sự thiếu sót.

[3] Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Vợ chồng ông K, bà Ka D được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 832247 ngày 03/11/2010 đối với diện tích đất 1.796m² thuộc thửa 333, tờ bản đồ 75D tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông K, bà Ka D đã đăng ký hồ sơ để xin tách thửa diện tích đất thuộc thửa 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng thành các thửa đất gồm 376, 377, 378, 379 và 380 cùng thuộc tờ bản đồ số 48 xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 06/9/2019 vợ chồng ông K, bà Ka D được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh

L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất nói trên. Trước khi làm các thủ tục tách thửa thì vào năm 2014 bị đơn đã cho vợ chồng ông K2, bà Ka H làm nhà trên một phần đất thuộc thửa 333, tờ bản đồ 75D, tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông M, bà T cho rằng vào năm 2017 vợ chồng ông K, bà Ka D ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 175m² thuộc một phần thửa số 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, vợ chồng ông, bà đã giao đủ tiền và đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông M, bà T cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng. Đến nay vợ chồng ông K, bà Ka D vẫn chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà T. Vợ chồng ông K, bà Ka D cho rằng vợ chồng ông, bà có ký vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng như chứng cứ nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, trên thực tế không có việc chuyển nhượng đất mà việc ký vào văn bản thỏa thuận là để cản trở khoản nợ của bà Ka H (con gái ông K, bà Ka D) nợ của bà T.

Xét thấy, lời trình bày của các đương sự là có sự mâu thuẫn, tại Văn bản thỏa thuận mua bán đất đề ngày 22/01/2017 thể hiện nội dung “*ông K, bà Ka D đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ 75D, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng có chiều rộng 05m, chiều dài 35m, tổng diện tích là 175m², với giá thỏa thuận là 500.000.000đ*”, vợ chồng bà T đã giao tiền cho ông K, bà Ka D vào ngày 22/12/2016. Ngoài ra, văn bản thỏa thuận còn thể hiện việc các bên rút sổ từ Ngân hàng và có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Lâm Đồng thể hiện “*Từ thời điểm 22/01/2017 đến nay không có giao dịch vay vốn Ngân hàng nào liên quan đến thửa đất 333, tờ bản đồ 75D, nay tách thành các thửa 376, 377, 378, 379, 380 cùng tờ bản đồ số 48, tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng*”. Như vậy, các bên lập văn bản thỏa thuận thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng là không đúng với thực tế. Mặt khác, văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2017 nhưng số tiền chuyển nhượng đã thực hiện trước khi lập văn bản thỏa thuận vào ngày 22/12/2016. Vợ chồng ông K, bà Ka D không thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng 500.000.000đ vì cho rằng việc các bên lập văn bản thỏa thuận nhằm cản trở khoản tiền nợ của bà Ka H (con gái ông K, bà Ka D) nợ của bà T. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ việc giao nhận tiền chuyển nhượng này thực tế như thế nào? Chưa làm rõ việc chuyển nhượng đất vào tháng 01/2017 nhưng văn bản thỏa thuận lại thể hiện việc giao tiền trước khi lập văn bản thỏa thuận chuyển

nhượng là tháng 12/2016? Lý do vì sao lại trả tiền trước khi ký văn bản thỏa thuận để làm rõ có việc thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế hay không.

[3.2] Tại “giấy mượn tiền đề ngày 22/12/2016” thể hiện “*bên cho vay là bà Lê Thị T; bên người vay là ông K; bà Ka H với số tiền vay 786.000.000đ*”. Phần cuối người cho vay là bà Lê Thị T; người vay là Ka H. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc ông K, bà Ka H cùng vay số tiền 786.000.000đ của bà T theo giấy vay trên hay không. Đồng thời, nội dung người vay là ông K, phần ký nhận thì ông K không ký nhận số tiền vay trên là như thế nào. Số tiền 786.000.000đ này có liên quan gì đến số tiền 500.000.000đ theo văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ 75D, tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng hay không để làm rõ các nội dung nói trên.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, bà Ka H có đơn tố cáo bà T có hành vi cho vay nặng lãi và lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tại bản tường trình tại Công an huyện D, tỉnh Lâm Đồng ngày 20/10/2018 bà T trình bày “*Vào tháng 12/2016 ông K, bà Ka H có vay của vợ chồng bà T 1.100.000.000đ; hẹn hai ngày trả nhưng không trả nên ông K, bà Ka D cắt cho vợ chồng bà T 05m đất, chiều dài 35m, trị giá bằng 500.000.000đ (BL 772)*”. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, khoản vay này có liên quan đến văn bản thỏa thuận chuyển nhượng không; chưa làm rõ diện tích đất mà vợ chồng ông K, bà Ka D cắt cho vợ chồng ông M, bà T 05m ngang, chiều dài 35m theo như lời trình bày của bà T có phải là diện tích đất đương sự đang tranh chấp hiện nay theo văn bản thỏa thuận các bên đã lập đề ngày 22/01/2017 hay không.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2018 bà T xác nhận “*Không cho bà Ka H vay tiền, Ka H cũng không nợ nần gì bà T, chỉ có gia đình của Ka H vay tiền của bà T (BL 781-782)*”. Tuy nhiên, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và tại phiên tòa sơ thẩm thì có căn cứ xác định bà T cho bà H vay tiền nhiều lần, bà H cho rằng do nợ bà T không có khả năng trả nên việc vợ chồng ông K, bà Ka D lập văn bản thỏa thuận để cản trừ khoản nợ trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông K thừa nhận có nhận 500.000.000đ của bà T; đồng ý trả lại cho bà T số tiền này cùng lãi phát sinh, ông không thừa nhận đây là tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất, làm rõ số tiền 500.000.000đ ông K nhận của bà T là khoản tiền gì, có liên quan đến các khoản vay ông K, bà Ka H vay của bà T không.

Như vậy, lời khai của các đương sự có nhiều mâu thuẫn; cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà T cho bà Ka H vay tiền có liên quan đến việc ông K, bà Ka D lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất hay không để làm rõ các vấn đề nêu trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng; chưa xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy toàn

bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại đúng thẩm quyền nên chưa xem xét kháng cáo của bà Ka D về nội dung vụ án.

Khi thụ lý lại cấp sơ thẩm cần xem xét những lời trình bày của đương sự trong các vụ án khác hiện nay đang được Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng đang thụ lý, giải quyết để làm rõ có liên quan đến tranh chấp của vụ án này hay không để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bà Ka D không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng (hiện nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T và vợ chồng ông K, bà Ka D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B, bà Ka H, ông K1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Ka D.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch