

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – LÂM ĐỒNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 122/2026/DS-ST

Ngày: 03-7-2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh.

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Ngô Thị Luân;
- Ông Nguyễn Văn Tình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Ngọc Trinh là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2026, tại hội trường ban chỉ huy quân sự thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2025/TLST-DS ngày 15/10/2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2026/QĐST-DS ngày 17/6/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: thôn Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà K, sinh năm 1989.

Bà K1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông K2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Bùi Thị H thì:

Ngày 5/10/2021 giữa bà, bà K, bà K1 có thỏa thuận với nhau về việc bà K chuyển nhượng cho bà và bà K1 các thửa đất số: 468, 469, 585, tờ bản đồ số 4, diện tích 1520 m², tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 409492 đứng tên ông K2, sinh năm 1972, địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ngày 5/10/2021, bà và bà K1 đã thanh toán cho bà K số tiền là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng), trong đó bà thanh toán số tiền 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng) và bà K1 thanh toán 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng). Số tiền còn lại là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) hẹn trong vòng 6 tháng bà K hoàn tất việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà K1 thì bà và bà K1 sẽ thanh toán đủ. Các chi phí sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà K chịu. Nếu bà K không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hủy hợp đồng thì trả lại gấp đôi số tiền đã thanh toán là: 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Giữa bà, bà K1 và bà K có lập “giấy sang nhượng đất ruộng” viết tay ngày 5/10/2021, có chữ ký xác nhận của bà K, bà K1, bà và người làm chứng là bà K3, địa chỉ: thôn Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trong tháng 10/2021, bà K1 đã sang lại phần đất mua chung nêu trên cho bà với số tiền là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên có viết thêm vào phía dưới của “giấy sang nhượng đất ruộng” ngày 5/10/2021, có chữ ký xác nhận của bà K1. Tuy nhiên, quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng bà K không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà được vì ông K2 không sang tên cho bà K nên bà K không thể sang tên cho bà. Do các bên không thể tự thương lượng, thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp nên bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất ruộng” lập ngày 5/10/2021 giữa bà, bà K1 và bà K về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số: 468, 469, 585, tờ bản đồ số 4 có diện tích 1520m², tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ.

- Buộc bà K trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đã nhận là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng).

- Buộc bà K1 trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đã nhận là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bà H không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà K trình bày thì:

Vào năm 2021, bà và bà Bùi Thị H có thỏa thuận mua bán đất của ông K2 ở thôn T, xã Đ, diện tích đất hai bên mua bán là đất ruộng, diện tích khoảng 1000 m², khi mua bán hai bên có lập giấy sang nhượng đất có bà K1 là người chứng kiến. Còn khoảng 500 m² là đất của bà Lơ Mu K3 cũng đứng ra bán chung cho bà H. Khi mua bán thì bà H giao cho bà số tiền khoảng 100.000.000đ nhưng do lâu ngày bà không nhớ chính xác. Sau khi hai bên thỏa thuận thì bà với bà K3 đã bàn giao đất cho bà H sử dụng từ năm 2021 cho đến nay và bà cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm thủ tục sang tên, nhưng do không làm được thủ tục sang tên nên khoảng 10 ngày sau bà H có trả lại sổ đỏ cho bà nhưng không nói cho bà biết việc bà H khởi kiện buộc bà trả lại số tiền 110.000.000đ và hủy hợp đồng sang nhượng đất lập ngày

05/10/2021 thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Việc mua bán hai bên đã thỏa thuận và bà H đã sử dụng đất từ năm 2021 cho đến nay. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bà K không trình bày gì thêm.

Bị đơn bà K1 trình bày thì:

Vào năm 2021, bà K với bà Bùi Thị H có thuận mua bán đất tại thôn T, xã Đ và có lập giấy sang nhượng đất. Trong giấy sang nhượng đất có ghi bà là bên nhận mua đất nhưng thực tế bà chỉ là người chứng kiến việc mua bán đất và bà cũng không nhận bất cứ số tiền nào từ bà Bùi Thị H. Việc bà có ghi nội dung sang nhượng đất lại cho bà H là do bà ghi thay cho bà Lơ Mu K3 trú tại thôn Q, xã Đ chứ bà không có đất để giao dịch với bà H như bà H khởi kiện là không đúng. Bà chỉ chứng kiến việc mua bán và bà K3 là người bán đất cho bà H và bà H có đưa tiền cho bà K3 hay không thì bà không biết. Nay bà H khởi kiện buộc bà trả số tiền 120.000.000đ thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngoài ra, bà K1 không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông K2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2026 thì:

Vào năm 2021, ông có bán đất ruộng diện tích khoảng 1.400 m² cho bà K trú tại thôn S, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 110.000.000đ; đối với số lô, số thửa, diện tích đất thì ông không nhớ. Sau khi bán đất cho bà K thì bà K có trả cho ông số tiền 95.000.000đ số tiền còn lại 15.000.000đ khi hoàn tất thủ tục sang tên bà K sẽ trả hết số tiền còn lại cho ông nhưng đến nay bà K chưa trả cho ông số tiền 15.000.000đ. Khi bán đất ruộng thì ông đã giao sổ đỏ và bàn giao đất cho bà K quản lý sử dụng và bà K tự đi làm thủ tục sang tên; còn việc bà L bán lại đất ruộng cho bà Bùi Thị H thì ông cũng biết nhưng do đã bán đất ruộng cho bà K và đã nhận tiền từ bà K nên ông không có ý kiến gì. Quá trình bà K bán đất ruộng cho bà H thì bà H có đến nhà để chỉ diện tích đất ruộng của ông đã bán cho bà K. Và bà K cũng liên hệ ông làm thủ tục sang tên nhưng vướng phải xác nhận thành viên hộ gia đình nên không thực hiện được việc sang tên. Nay bà Bùi Thị H khởi kiện bà K và bà K1 thì ông không biết việc khởi kiện. Sau khi được Tòa án thông qua nội dung khởi kiện thì ông xác định không liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện giữa bà H với bà K, bà K1. Từ lúc ông bán đất cho bà K vào năm 2021 đến nay, ông không còn can thiệp, sử dụng diện tích đất ruộng các bên đang tranh chấp. Việc mua bán giữa ông với bà K là tự nguyện và ông không có yêu cầu gì trong vụ án nêu trên. Nếu phát sinh tranh chấp thì ông sẽ tự giải quyết với bà K.

Ngoài ra ông K2 không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng vắng mặt các bên đương sự nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người

tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà K, bà K1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất ruộng đề ngày 05/11/2021 giữa bà Bùi Thị H với bà K, bà K1, đối với diện tích 1531m² thuộc các thửa 373, 405, 585, 431 (thửa cũ 468, 469, 585 tờ bản đồ số 6) và thửa 463, 464 tờ bản đồ số 34 xã T, huyện L, nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc bà K hoàn trả số tiền 110.000.000đ cho bà Bùi Thị H.

Không chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc yêu cầu bà K1 phải trả số tiền 120.000.000đ.

Buộc bà Bùi Thị H giao trả diện tích đất 1531m² thuộc các thửa 373, 405, 585, 431 (thửa cũ 468, 469, 585 tờ bản đồ số 6) và thửa 463, 464 tờ bản đồ số 34 xã T, huyện L, nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà K.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Đồng thời xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn nên cả nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu khoản tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Bà K và bà K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (án phí không có giá ngạch) và phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn (án phí có giá ngạch).

Bà Bùi Thị H phải chịu án phí do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà Bùi Thị H là người cao tuổi (sinh năm 1962) nên miễn án phí cho bà Bùi Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Bà Bùi Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: Hủy giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 5/10/2021 giữa bà K và bà Bùi Thị H, bà K1 đối với diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ.

Hủy giấy sang nhượng lại phần đất mua chung giữa bà K1 và bà Bùi Thị H.

Buộc bà K phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ.

Buộc bà K1 phải trả lại cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ.

Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Bùi Thị H với bị đơn bà K1, bà K; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Xét yêu cầu của bà Bùi Thị H về việc yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 5/10/2021 giữa bà K và bà Bùi Thị H, bà K1 đối với diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ; buộc bà K phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là bản chính giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 5/10/2021 thể hiện nội dung: ngày 5/10/2021, bà K tiến hành chuyển nhượng diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ cho bà Bùi Thị H và bà K1. Giá chuyển nhượng là 240.000.000đ, bà K đã nhận của bà Bùi Thị H và bà K1 số tiền chuyển nhượng là 220.000.000đ. Bên mua là bà Bùi Thị H và bà K1; bên bán là bà K; người làm chứng là bà K3 có ký ghi rõ họ tên.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ghi ngày 07/11/2025 và tại phiên tòa, bà K cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Bùi Thị H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/11/2025 và tại phiên tòa, bà K1 không thừa nhận việc nhận chuyển nhượng chung diện tích đất nêu trên của bà K với bà H.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà K1 thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong giấy sang nhượng và không có chứng cứ gì xác thực chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ.

Do vậy, có căn cứ xác định: ngày 5/10/2021, bà K tiến hành chuyển nhượng diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ cho bà Bùi Thị H và bà K1. Giá chuyển nhượng là 240.000.000đ, bà K đã nhận của bà Bùi Thị H và bà K1 số tiền chuyển nhượng là 220.000.000đ, trong đó số tiền chuyển nhượng của bà H giao cho bà K là 110.000.000đ là có xảy ra trên thực tế.

Mặc dù, các thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K2. Tuy nhiên, khi bà K nhận chuyển nhượng đất của ông K2 thì giữa bà K và ông K2 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông K2 vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà K đã tiến hành xác lập giấy sang nhượng đất ruộng cho bà H và K1, do có vướng mắc về thủ tục hành chính dẫn đến các bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật được là vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, cần tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 05/10/2021 giữa bà K và bà Bùi Thị H, bà K1 đối với diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ là phù hợp.

Khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cũng cần xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo bà H xác định: bà H giao cho bà K số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ. Tại phiên tòa, bà K cũng thừa nhận có nhận của bà H số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ. Do đó, cần buộc bà K phải trả lại cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Bùi Thị H về việc yêu cầu hủy giấy sang nhượng lại phần đất mua chung giữa bà K1 và bà Bùi Thị H; buộc bà K1 phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Cuối giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 5/10/2021 có ghi nội dung: “K’Môn sang nhượng lại phần đất chung cho bà: Bùi Thị H hiện tại không còn sử dụng phần đất chung ở trên (giá 120 triệu)”, nội dung này bà K1 thừa nhận là do bà K1 viết và thừa nhận chữ ký, chữ viết K’Môn là của bà.

Mặc dù, bà K1 không thừa nhận có việc chuyển nhượng lại phần diện tích đất mua chung nêu trên cho bà H mà cho rằng ghi thay cho bà Lơ Mu K3, cũng không thừa nhận có nhận số tiền chuyển nhượng của bà H là 120.000.000đ.

Tuy nhiên, nội dung bà K1 ghi trên là thể hiện việc chuyển nhượng lại phần đất mua chung cho bà H, không có nội dung nào thể hiện bà Lơ Mu K3 chuyển nhượng đất cho bà H. Việc bà K1 tự mình ghi nội dung sang nhượng đất và ký xác nhận nên phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch dân sự do mình xác lập.

Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh bà Lơ Mu K3 thì bà Lơ Mu K3 cũng khẳng định không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa các bên.

Đồng thời, kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất chuyển nhượng, không có thửa đất nào là của bà Lơ Mu K3.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, bà H cung cấp bản phô tô giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 06/9/2021 giữa bà K4 và bà K3 Lơ Mu thì phía dưới có ghi: bà Lơ Mu K3 chuyển nhượng lại phần diện tích đất 700m² từ thửa 465 và một phần diện tích 467 cho bà Bùi Thị H. Như vậy, diện tích đất bà Lơ Mu K3 chuyển nhượng cho bà H không liên quan gì đến các thửa đất bà K chuyển nhượng cho bà K1 và bà H.

Chứng tỏ, lời khai của bà K1 cho rằng: ghi nội dung sang nhượng lại phần đất mua chung là ghi hộ bà Lơ Mu K3 là không có căn cứ.

Như đã nhận định ở trên, việc bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho bà K1 và bà H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Nên việc bà K1 chuyển nhượng lại phần đất bà K1 mua chung với bà H cho bà H khi bà K1 chưa được cập nhật sang tên mình là vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, cần tuyên vô hiệu giấy sang nhượng lại phần đất mua chung giữa bà K1 và bà Bùi Thị H là phù hợp.

Khi tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cũng cần xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo bà H xác định: bà H giao cho bà K1 số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, bà K1 không thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng của bà H nên không đồng ý trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ. Tuy nhiên, từ thời điểm bà K1 viết giấy chuyển nhượng diện tích đất mua chung cho bà H ngày 5/10/2021 đến khi bà H khởi kiện ngày 08/4/2025, bà H khẳng định chưa bao giờ bà K1 yêu cầu bà H thanh toán tiền chuyển nhượng. Điều này chứng tỏ, bà K1 đã nhận số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ của bà H như bà H trình bày là có xảy ra trên thực tế, do đó cần buộc bà K1 phải trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ là phù hợp.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà H không yêu cầu bị đơn bà K, bà K1 phải bồi thường giá trị tài sản chênh lệch và không yêu cầu định giá tài sản nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[2.4] Bà H đã được bà K, bà K1 bàn giao diện tích 1520m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ. Do đó, cần buộc bà H phải giao trả lại cho bà K, bà K1 diện tích 1520m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ là phù hợp.

[2.5] Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà K1 phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ và xử lý chi phí tố tụng là không phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận; các đề nghị khác phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H: tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 5/10/2021 giữa bà K và bà Bùi Thị H, bà K1 đối với diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ.

Buộc bà K phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ.

Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng lại phần đất mua chung giữa bà K1 và bà Bùi Thị H.

Buộc bà K1 phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ.

Buộc bà Bùi Thị H phải giao trả lại cho bà K, bà K1 diện tích đất 1520m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ.

[3] *Về án phí*: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn bà K, bà K1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch dân sự là 300.000đ.

Buộc bị đơn bà K phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là 110.000.000đ, được tính như sau: 110.000.000đ x 5% = 5.500.000đ.

Buộc bà K1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là 120.000.000đ, được tính như sau: 120.000.000đ x 5% = 6.000.000đ.

Tổng cộng, buộc bà K phải chịu 5.800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; buộc bà K1 phải chịu 6.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Xét thấy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là phù hợp. Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, thẩm giá tài sản là 3.812.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp và đã được quyết toán xong nên buộc bà K, bà K1, mỗi người phải hoàn trả cho bà H số tiền chi phí tố tụng 1.906.000đ là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 123, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà K, bà K1.

Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ruộng lập ngày 5/10/2021 giữa bà K và bà Bùi Thị H, bà K1 đối với diện tích đất 1520 m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ.

Buộc bà K phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*).

Tuyên vô hiệu giấy sang nhượng lại phần đất mua chung giữa bà K1 và bà Bùi Thị H.

Buộc bà K1 phải trả cho bà Bùi Thị H số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

Buộc bà Bùi Thị H phải giao trả lại cho bà K, bà K1 diện tích 1520m² thuộc một phần thửa đất số 468, 469, 585 tờ bản đồ số 04 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cũ (có họa đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

2. Về án phí: buộc bà K phải chịu 5.800.000đ (*Năm triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà K1 phải chịu 6.300.000đ (*Sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: buộc bà K phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H 1.906.000đ (*Một triệu chín trăm lẻ sáu nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc.

Buộc bà K1 phải hoàn trả cho bà Bùi Thị H 1.906.000đ (*Một triệu chín trăm lẻ sáu nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đương có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (03/7/2026); 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 để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 4, 6, 7 và 8 Luật Thi hành án dân sự; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND khu vực 3 – Lâm Đồng
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hạnh