

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 334/2026/DS-PT

Ngày 23-6-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thái Bình, ông Nguyễn Anh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026 và các quyết định hoãn phiên tòa của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn E, sinh năm 1964 và bà Ung Thị B, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

+ Ông Lê Văn H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Lê Văn K, sinh năm: 1952; Địa chỉ: Khu phố H, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Minh E1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đồng Nam H1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ D, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ D, phường P, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc T: Ông Đồng Nam H1, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Tổ D, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Đào N, sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào N: Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố T, phường M, tỉnh Lâm Đồng

+ Ngân hàng TMCP S; Địa chỉ: B P, phường B, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp Luật: Ông Vũ Quang L – Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền thường xuyên: Ông Huỳnh Hồng T1- Giám đốc Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh B1;

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Kim T2- Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng TMCP S- Chi nhánh B1 -phòng G.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B.

Tại phiên toà có mặt: ông Lê Văn K, ông Đồng Nam H1, ông Kim Ngọc D và ông Nguyễn Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 689^A, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.180m², tọa lạc tại thôn T, xã H (nay là phường H) theo giấy chứng nhận số AG 881437 do UBND huyện H cấp ngày 14/9/2006 đứng tên ông Lê Văn E và bà Ung Thị B có nguồn gốc của cá nhân ông Lê Văn E và bà Ung Thị B.

Ông E, bà B không có quan hệ quen biết gì với bà Đỗ Thị Minh E1, ông E1 và bà B chỉ biết bà Minh E1 thông qua một người phụ nữ tên N1 (không rõ nhân thân, địa chỉ). Do kẹt tiền nên ngày 26/12/2018, thông qua bà N1 giới thiệu tới bà Đỗ Thị Minh E1 để cho mượn tiền số tiền 120.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bằng hình thức vợ chồng ông E1, bà B ký chuyển nhượng thửa đất số 689^A cho bà E1 để làm tin. Hai bên thỏa thuận lãi suất vay là 5%/tháng.

Sau khi vay thì vợ chồng ông E1, bà B trả lãi được 17 tháng (từ tháng 01/2019 đến tháng 6/2020), mỗi tháng 6.000.000 đồng. Từ tháng 7/2020 đến nay thì không trả lãi nữa. Khi đó vợ chồng ông E1, bà B gọi điện thoại cho bà Minh E1 trả tiền và chuộc sổ đỏ nhưng bà Minh E1 từ chối và nói rằng cứ làm việc qua chỗ bà N1 nên không thể chuộc được sổ đỏ từ bà Minh E1. Khoảng đầu năm 2025 thì vợ chồng ông E1, bà B phát hiện sổ đỏ đã cập nhật sang tên bà Minh E1 và đã chuyển nhượng cho ông Đồng Nam H1 nên khởi kiện.

Việc vay mượn tiền giữa các bên chỉ nói miệng do tin tưởng nhau chứ không lập thành biên bản và cũng không có tài liệu nào khác thể hiện việc vay số tiền 120.000.000 đồng trên của bà Minh E1. Việc trả lãi chủ yếu bằng tiền mặt, có chuyển khoản cho bà N1 (là người giới thiệu) 02 lần để bà N1 giao cho bà Minh E1 nhưng không nhớ chuyển khoản vào thời gian nào, bản thân ông E1 và bà B không trực tiếp chuyển tiền lãi vào số tài khoản của bà N1 mà do con gái ông E1, bà B tên là Lê Thị Thu N2 nhờ người khác làm dịch vụ chuyển tiền chuyển tiền dùm rồi đưa tiền mặt cho họ. Những người mà ông E1, bà B nhờ chuyển khoản thì không rõ nhân thân địa chỉ nên không biết được họ là ai nên không thể cung cấp cho Tòa án. Còn trả tiền lãi bằng tiền mặt thì không có lập biên bản giao nhận và cũng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc trả lãi.

Việc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Minh E1 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông E1, bà B với bà Minh E1.

Đối với yêu cầu bà B và ông E1 trả cho bà Minh E1 số tiền gốc 120.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất 20%/năm từ tháng 7/2020 đến nay, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà Minh E1 và ông H1; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ngân hàng TMCP S, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị Minh E1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào N là ông Kim Ngọc D trình bày:

Bà Đỗ Thị Minh E1 và ông Đào N muốn tìm mua đất để dành nên thông qua một người môi giới (không rõ họ tên) thì biết được ông E1, bà B có nhu cầu bán thửa đất số 689^A. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, đặt cọc trước 600.000.000 đồng, khi ký chuyển nhượng thì giao hết 400.000.000 đồng còn lại. Hiện nay giấy đặt cọc 600.000.000 đồng bà Minh E1 làm thất lạc nên không thể cung cấp được cho Tòa án, chỉ còn lại giấy nhận tiền 400.000.000 đồng, không phải giá 120.000.000 đồng như trong hợp đồng công chứng. Việc Văn phòng công chứng ghi giá 120.000.000 đồng nhằm mục đích giảm thuế. Giữa bà Minh E1 và vợ chồng ông E1, bà B không có việc vay mượn tiền của nhau. Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/12/2018, nhưng tới ngày 19/4/2024 mới làm thủ tục sang tên là do bà Minh E1 lớn tuổi, không hiểu biết nên nghĩ ký chuyển nhượng là xong, nên không biết được phải nộp hồ sơ để sang tên, đến khi bà Minh E1 muốn bán thửa đất trên thì khách mới nói phải làm thủ tục sang tên mới bán được, lúc đó bà Minh E1 mới làm thủ tục sang tên. Thửa đất trên bà Minh E1 đã chuyển nhượng cho ông Đồng Nam H1 giá 1.200.000.000 đồng vào ngày 04/11/2024. Bà Minh E1 đã nhận tiền từ ông H1 và không còn liên quan gì tới thửa đất trên. Do vậy, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Đồng Nam H1 trình bày:

Do ông có nhu cầu mua đất để đầu tư, thông qua môi giới thì ông biết vợ chồng

bà Minh E1 và ông Đào N có nhu cầu bán thửa đất trên. Ông có gặp bà Minh E1 kiểm tra sổ đỏ thì sổ đỏ đứng tên bà Minh E1, ông có tới thửa đất nhiều lần kiểm tra thực địa, có hỏi cán bộ UBND xã H xem có tranh chấp hay không thì địa chính xã trả lời không có tranh chấp, ông có hỏi hàng xóm xung quanh thửa đất và có gặp bà B ở sát bên thửa đất (sau này ông mới biết đó là bà B) ở cạnh thửa đất trên, bản thân ông có hỏi bà B thửa đất có ai tới tranh chấp hay không thì bà B cũng không có ý kiến gì. Do ông không đủ tiền mua đất nên ông có dẫn cả nhân viên ngân hàng lên thẩm định để vay tiền thì bà B cũng không có ý kiến gì. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng 1,2 tỷ đồng, thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên ông, ông đã trả cho bà Minh E1 1,2 tỷ đồng. Hiện Sổ đỏ trên ông đang thế chấp tại ngân hàng S, ông thế chấp mấy tài sản của ông cùng nữa và vay 1,7 tỷ đồng và trả cho bà E1 phần tiền còn thiếu bà E1 khoảng hơn 600 triệu(trước đó ông đã trả cho bà E1 hơn 500 triệu). Nay theo yêu cầu của nguyên đơn, ông không đồng ý. Hiện nay thửa đất trên, khi ông mua xong, ông có liên hệ để cấp đổi sổ nhưng bị tranh chấp nên chưa làm gì trên đất, hiện vẫn để đất trống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S trình bày:

Trước khi cho ông H1 vay tiền thế chấp thửa đất trên của ông H1 thì Ngân hàng đã xem xét hồ sơ pháp lý thửa đất, giấy chứng nhận đứng tên ông H1. Ngân hàng có tới vị trí đất xem xét thẩm định 02 lần trước khi cho vay, khi xuống tại thực địa thì thửa đất trên là thửa đất trống, không có tài sản gì trên đất và cũng không thấy ai ngăn cản nên ngân hàng xem xét đủ điều kiện ký hợp đồng thế chấp và cho vay. Ngân hàng không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên, không có tranh chấp gì với ông H1. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ngân hàng vì ngân hàng là người ngay tình, không biết việc tranh chấp giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 217; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Điểm đ, Điều 12; khoản 2 khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B về yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn E, bà Ung Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Minh E1 công chứng ngày 26/12/2018 đối với thửa đất số 689^A, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.180m², tọa lạc tại thôn T, xã H (nay là phường H) theo giấy chứng nhận số AG 881437 do UBND huyện H cấp ngày 14/9/2006 đứng tên ông Lê Văn E và bà Ung Thị B, cập nhật biến động đứng tên bà Đỗ Thị Minh E1 ngày 19/4/2024, cập nhật đứng tên ông Đồng Nam H1 ngày 15/11/2024 bị vô hiệu.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền truy thu phần thuế chênh lệch đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

2. Đình chỉ yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản về việc ông Lê Văn E và bà Ung Thị B trả cho bà Đỗ Thị Minh E1 số tiền gốc 120.000.000 đồng là tiền lãi theo lãi suất 20%/năm từ tháng 7/2020 tới 19/11/2025.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/12/2025, nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn E, bà Ung Thị B với bà Đỗ Thị Minh E1 ngày 26/12/2018 do giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Lê Văn K trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn E, bà Ung Thị B với bà Đỗ Thị Minh E1 ngày 26/12/2018 do giả tạo.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên ông Đào N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đồng Nam H1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo uỷ quyền Ngân hàng TMCP S trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 19/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt ông Lê Văn H là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn nhưng ông H đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai và nguyên đơn còn có người đại diện khác tham gia phiên tòa là ông Lê Văn K. Do vậy, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án.

[2] Ngày 14/9/2006, UBND huyện H cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 881437 đối với thửa đất số 689^A, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.180m², tọa lạc tại thôn T, xã H (nay là phường H) đứng tên ông Lê Văn E và bà Ung Thị B. Nguyên đơn trình bày ngày 26/12/2018, nguyên đơn đã vay của bà Đỗ Thị Minh E1 số tiền 120.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng, bà Minh E1 đồng ý cho vay với điều kiện phải chuyển nhượng thửa đất số 689^A nên nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn E, bà Ung Thị B với bà Đỗ Thị Minh E1 ngày 26/12/2018 là vô hiệu do giả tạo.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 26/12/2018, ông Lê Văn E và bà Ung Thị B đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Đỗ Thị Minh E1. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và hành vi dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trên cơ sở tự nguyện, có đầy đủ chữ ký, lấn tay các bên, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập bằng văn bản, có công chứng. Do vậy, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đúng quy định pháp luật nên ngày 19/4/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật biến động đứng tên bà Đỗ Thị Minh E1.

[4] Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất trên cho bị đơn nhằm để làm tin để đảm bảo cho khoản vay 120.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Từ khi vay tiền, nguyên đơn đã trả cho bị đơn 102 triệu đồng tiền lãi đến tháng 6/2020 bằng hình thức trả tiền mặt và chuyển khoản. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị Minh E1 không thừa nhận và nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc vay tiền và trả lãi. Nguyên đơn trình bày sau khi trả lãi tới tháng 6/2020, nguyên đơn có liên hệ với bị đơn trả tiền vay và yêu cầu chuộc lại giấy chứng nhận nhưng bị đơn từ chối nhưng nguyên đơn cũng không khởi kiện thời điểm đó mà bỏ mặc cho tới tháng 4/2025 mới đi khởi kiện.

[5] Ngoài hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, bị đơn có nộp cho Tòa án 01 tờ giấy sang nhượng đất (viết tay) có nội dung: “*Tên tôi là: Ung Thị B, Lê Văn E chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Minh E1... thửa đất tại thôn T, xã H số AG 881437, số vào sổ H 01097 cấp ngày 14/9/2006, thửa đất số 689, tờ bản đồ*

số 01, diện tích 2180m² với giá 400.000.000 đồng. Tôi đã nhận đủ tiền, tôi làm đơn này khi tinh thần minh mẫn và không bị ép buộc”. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận chữ viết trong giấy và chữ ký, dấu lấn tay trên giấy trên là của bà Ung Thị B. Nên nguyên đơn cho rằng chỉ vay của bị đơn số tiền 120.000.000 đồng là mâu thuẫn với giấy sang nhượng đất trên.

[6] Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn E, bà Ung Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Minh E1 công chứng ngày 26/12/2018 đối với thửa đất số 689^A, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.180m², tọa lạc tại thôn T, xã H(nay là phường H) theo giấy chứng nhận số AG 881437 do UBND huyện H cấp ngày 14/9/2006 là đúng quy định pháp luật.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện uỷ quyền của bị đơn trình bày giá chuyển nhượng thửa đất trên là 1.000.000.000đ, bị đơn đã đặt cọc 600.000.000đ, nên bà B mới viết giấy tay nhận đủ 400.000.000đ. Nguyên đơn cho rằng không có nhận của bị đơn 600.000.000đ như bị đơn trình bày. Nếu các bên có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng đã trả sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn E, bà Ung Thị B là phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[9] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Lê Văn E là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn E và bà Ung Thị B về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn E, bà Ung Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Minh E1 công chứng ngày 26/12/2018 đối với thửa đất số 689^A, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.180m², tọa lạc tại thôn T, xã H (nay là phường H) theo Giấy chứng nhận số AG 881437 do UBND huyện H cấp ngày 14/9/2006 đứng tên ông Lê Văn E và bà Ung Thị B, cập nhật biến động đứng tên bà Đỗ Thị Minh E1 ngày 19/4/2024, cập nhật đứng tên ông Đồng Nam H1 ngày 15/11/2024.

2. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn E được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Ung Thị B phải chịu 150.000 án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003227 ngày 23/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12- Lâm Đồng), hoàn trả lại 150.000 đồng cho bà Ung Thị B.

- Về án phí phúc thẩm:

+ Ông Lê Văn E được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Ung Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0010512 ngày 15/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà B đã nộp đủ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/6/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKS khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quân