TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **216**/2026/DS-PT
Ngày: 21 - 4 - 2026

V/v tranh chấp về 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 Lương Thanh Chín.

Các Thẩm phán: ông Phạm Thái Bình và ông Lê Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: ông Chu Trần Quốc Huy - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 59/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026, về việc: *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2026/QĐ-PT ngày 17/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 164/2026/QĐ-PT ngày 06/4/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Bùi Ngọc B, sinh năm 1975;

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Số A, đường Đ, Thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số F, đường D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Phương Q, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số A, đường C, Thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* ông Ngô R, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ D, Thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ D, Thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Ngô L1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số B, đường Đ, Thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1985; Địa chỉ: xóm T, làng Đ, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường A, Tổ A, Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà Phan Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường A, Tổ A, Thôn A, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: bà Phan Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự khác không kháng cáo.

Đương sự có mặt: ông Nguyễn Phương Q, ông Ngô R, ông Ngô L1, bà Phan Thị Tuyết .

Đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân L và anh Nguyễn Phương Q đều trình bày:

Khoảng năm 2018, ông Ngô L1 có gặp và trao đổi với ông Bùi Ngọc B việc anh em ông L1 muốn chuyển nhượng lại diện tích khoảng hơn 4ha đất trồng cao su tại khu B thuộc địa giới hành chính xã G, huyện T (cũ) do không có điều kiện canh tác. Ông L1 cho biết nguồn gốc của diện tích đất chuyển nhượng là do anh em ông L1 nhận chuyển nhượng lại của mẹ con bà Phan Thị

T, có lập giấy sang nhượng viết tay do ông Ngô R, anh trai của ông L1 đứng tên nhận chuyển nhượng; ông L1 cam kết với ông B nguồn gốc đất rõ ràng, không có tranh chấp. Ông B tin tưởng thông tin của ông L1 cung cấp về nguồn gốc đất nên không kiểm tra lại và đồng ý nhận chuyển nhượng số diện tích đất trên với giá 900.000.000đồng. Ngày 18/4/2018, hai bên lập "Giấy mua bán" do ông R và ông B đứng tên; sau khi ông B giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho anh em ông L1 thì ông L1 dẫn ông B đi thực địa giao đất nhưng không đo đạc cụ thể diện tích. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, ông B cho anh em ông L1 cưa cây cao su bán lấy tiền, ông B thuê máy đào mương để cải tạo đất, trồng cây tràm.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Bùi Ngọc B sử dụng đất được khoảng 2 năm thì bị Công ty trách nhiệm hữu hạn C1 (sau đây gọi tắt là Công ty C1) khởi kiện, tranh chấp với ông B diện tích đất trên. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông B mới biết thông tin diện tích đất trên nằm trong tổng diện tích mà Ủy ban nhân dân tỉnh B cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty C1. Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh cũ buộc ông B phải chấm dứt hành vi chiếm giữ, trả lại quyền sử dụng thửa đất cho Công ty C1 và buộc ông B phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng trả lại cho Công ty C1. Sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực, ông B đã giao trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty C1 và nộp các khoản án phí, chi phí tố tụng, chi phí cưỡng chế thi hành án...cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh cũ.

Như vậy, ngay từ thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau vào năm 2018 thì nguồn gốc của diện tích đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của anh em ông Ngô R và Ngô Lực .1 Diện tích đất không đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng nhưng anh em ông R và ông L1 vẫn chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc B để lấy số tiền 900.000.000đồng. Hiện nay ông B không còn quyền sử dụng thửa đất mà đã giao lại cho Công ty C1, sự việc này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông B. Sau khi xảy ra sự việc, vợ chồng ông B nhiều lần trao đổi với anh em ông R, ông L1 để tìm cách giải quyết nhưng không tìm được tiếng nói chung. Do vậy vợ chồng ông B khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô R và ông Bùi Ngọc B theo giấy mua bán đất lập ngày 18/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu vì vi phạm cả về nội dung và hình thức của giao dịch dân sự. Đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; buộc vợ chồng ông R, bà C và ông L1

phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông B tổng số tiền là 1.497.228.440đồng, trong đó bao gồm 900.000.000đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền lãi chậm trả phát sinh của số tiền nhận chuyển nhượng là 580.000.000đồng, chi phí phải nộp cho cơ quan Thi hành án dân sự là 17.228.440đồng. Vợ chồng ông B chỉ yêu cầu trả lại tiền đã nhận, tiền lãi của tiền đã nhận và các khoản chi phí phát sinh chứ không yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng hiện nay đang thuộc quản lý, sử dụng của Công ty C1 nên vợ chồng ông B cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc và định giá diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu vợ chồng ông Ngô R và ông Ngô L1 phải liên đới trả lại cho vợ chồng ông Bùi Ngọc B số tiền 900.000.000đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận, không yêu cầu tính lãi chậm trả và các khoản chi phí phát sinh khác.

Bị đơn ông Ngô R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C, ông Ngô L1 đều trình bày:

Ông Ngô R là anh trai của ông Ngô Lực .1 Ngày 22/4/2011, ông R và ông L1 cùng chung nhau nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị T, ông Đỗ Văn N ở xã T, huyện Đ cũ diện tích đất khoảng 4ha tại khu vực Biển L, xã G, huyện T cũ với giá 500.000.000đồng. Bà T, ông N cho biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng cam kết nguồn gốc đất rõ ràng, nếu có xảy ra tranh chấp thì bên bán chịu hoàn toàn trách nhiệm, đồng thời lập giấy sang nhượng đất cùng ngày và ký nhận. Anh em ông R, ông L1 đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà T, ông N và nhận đất để canh tác. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh em ông R và ông L1 cùng nhau quản lý, canh tác, trồng cao su trên đất. Canh tác được khoảng 6 năm thì thấy đường xá đi lại xa xôi, cao su chậm lớn nên không tiếp tục làm nữa mà thống nhất bán diện tích đất trên cho ông Bùi Ngọc B với giá 900.000.000 đồng. Ông L1 là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền từ ông B, còn ông R là người đại diện đứng tên trong Giấy sang nhượng. Số tiền thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B thì ông L1 chia lại một phần cho vợ chồng ông R, bà C nhưng ông R không nhớ cụ thể là bao nhiêu.

Từ sau khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Bùi Ngọc B thì anh em ông Ngô R, ông Ngô L1 không còn liên quan đến quyền sử dụng thửa đất; chỉ có biết thông tin ông B trồng tràm, khai thác cát trên đất. Đến năm 2019, ông B bị Công ty C1 khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu trả lại diện tích đất đã

chuyển nhượng cho công ty; ông R có tham gia tố tụng trong vụ án và đã trình bày ý kiến. Kết quả xét xử của Tòa án sau đó buộc ông B phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho Công ty C1, bản án đã có hiệu lực thi hành.

Việc anh em ông Ngô R, ông Ngô L1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông Bùi Ngọc B vào năm 2018 là ngay tình, được sự thống nhất giữa hai bên. Nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp cũng là do anh em ông R, ông B nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị T, ông Đỗ Văn N. Hiện nay diện tích đất chuyển nhượng ông B đã giao trả quyền sử dụng lại cho Công ty C1; quyền lợi sử dụng đất của ông B bị ảnh hưởng nên anh em ông R, ông L1 thống nhất với yêu cầu tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên theo giấy mua bán đất lập ngày 18/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu. Anh em ông R, ông L1 đồng ý thực hiện nghĩa vụ với ông B, đồng thời có yêu cầu độc lập với bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N; yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà T, ông N với ông R theo Giấy sang nhượng đất ngày 22/4/2011 cũng là giao dịch dân sự vô hiệu; buộc bà T, ông N phải liên đới trả lại cho ông R số tiền là 1.176.583.000 đồng, trong đó 500.000.000đồng là tiền đã giao nhận theo hợp đồng và tiền lãi phát sinh là 676.583.000đồng để anh em ông R, ông L1 trả lại tiền đã nhận cho ông B. Vợ chồng ông R, bà C và ông L1 cũng chỉ yêu cầu bên bà T, ông N trả lại tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh của tiền đã nhận chứ không yêu cầu bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi; diện tích đất chuyển nhượng hiện nay đang thuộc quản lý, sử dụng của Công ty C1 nên không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc và định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô R yêu cầu bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N phải liên đới trả lại cho ông R số tiền 500.000.000đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận, không yêu cầu tính lãi chậm trả phát sinh và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N đều trình bày: khoảng năm 2001, bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N khai hoang diện tích khoảng 4ha đất tại khu B, xã G, huyện T cũ. Sau khi cải tạo đất, bà T và ông N trồng điều, cao su, khoai mì ...Việc khai hoang và sử dụng đất của bà T, ông N được những hộ dân xung quanh chứng kiến; năm 2005 còn được cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T cũ về đo đạc, kiểm tra. Năm 2011, do hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn nên bà T và ông N chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Ngô R với số tiền 500.000.000đồng. Quá trình chuyển nhượng hai bên có lập Giấy sang nhượng đất, bà T và ông N đã nhận

đủ tiền và giao đất cho ông R canh tác từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh em ông R đã tác động, khai thác cát trên đất; đến năm 2018 chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Bùi Ngọc B. Hiện nay, bà T và ông N không còn liên quan đến quyền sử dụng của thửa đất.

Như vậy quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô R vào năm 2011 thì hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ với nhau; anh em ông R đã quản lý sử dụng đất từ năm 2011 đến năm 2018 còn chuyển nhượng lại thửa đất cho ông B, không xảy ra tranh chấp. Từ năm 2011 trở đi thì bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N không còn liên quan gì đến quyền sử dụng thửa đất nên việc yêu cầu khởi kiện của ông R đối với bà T, ông N là không có căn cứ; bà T và ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông R.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng, quyết định:

Căn cứ vào:

1. Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 Điều 92; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Các Điều 127, 128, 134, , 689, 692 và 698 của Bộ luật Dân sự 2005;

3. Các Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

4. Điểm a, khoản 1 Điều 106 và điểm b, khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

5. Khoản 3 Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

6. Điểm đ, khoản 1 Điều 12; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô R với ông Bùi Ngọc B, theo *"Giấy mua bán"* lập ngày 18/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Ngô R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H số tiền 900.000.000đồng (chín trăm triệu đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ngô Rợ .2 Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn N, bà Phan Thị T với ông Ngô R, theo *"Giấy sang nhượng đất"* lập ngày 22/4/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N phải có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Ngô R, bà Phạm Thị C số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

3. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Rợ .2

Ông Đỗ Văn N và bà Phan Thị T phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 24.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006260 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/11/2025 bà Phan Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà, hủy bản án sơ thẩm được xét xử và tuyên án vào ngày 24/11/2025, lý do: không đưa ông Cao Văn R1 (chồng bà T) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xem xét, định giá và giải quyết phần giá trị cây trồng (100 triệu đồng) mà ông Ngô R phải hoàn trả cho gia đình bà. Chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi hủy hoại đất, khai thác tài nguyên trái phép thu lợi bất chính của những người liên quan trước khi giải quyết tranh chấp dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phan Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Tuyết . Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô L1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Tuyết .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; đương sự vắng mặt đến lần thứ hai, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: kháng cáo của bà Phan Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có chứng cứ gì mới, không có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Tuyết .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn kháng cáo; căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C vắng mặt đến lần thứ hai. Tòa án tiến hành xét xử vụ án quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn N ủy quyền hợp pháp cho bà Phan Thị T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác lập tư cách tố tụng của bà T là người đại diện theo ủy quyền của ông N. Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung bà Phan Thị T là người đại diện theo ủy quyền của ông N.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng

dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", địa chỉ đất liên quan đến hợp đồng tại xã G, tỉnh Lâm Đồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Diện tích đất liên quan đến tranh chấp theo *"Giấy mua bán"* lập ngày 18/4/2018 giữa ông Ngô R và ông Bùi Ngọc B cũng như *"Giấy sang nhượng đất"* lập ngày 22/4/2011 giữa ông Đỗ Văn N, bà Phan Thị T với ông Ngô R chính là diện tích đất 42.015,9m^2 trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty C1 với ông Bùi Ngọc B; theo phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2021/DS-ST ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cũ đã có hiệu lực thi hành, thể hiện*"...Vì vậy, UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626201, ngày 03/5/2007 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại các Điều 31, 32, 37, 38, 44, 49, 51, 52 Luật Đất đai năm 2003; Công ty C1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với 42.015,9m^2 đất tranh chấp trong vụ án"* và *"...do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R1, bà T và ông Ngô R vào năm 2011 là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005"*.

Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2021/DS-ST ngày 14/9/2021, quyết định: "... Xử buộc ông Bùi Ngọc B có nghĩa vụ trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn C1 quyền sử dụng diện tích đất 42.015,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 119, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 617536 cấp ngày 14/01/2016, đất tọa lạc tại xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận ...". Bản án này có hiệu lực pháp luật và thi hành án xong.

Ông Cao Văn R1 (là chồng), bà Phan Thị T (là vợ) đều tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2021/DS-ST ngày 14/9/2021.

Như vậy, tính hợp pháp của việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Phan Thị T với ông Ngô R vào năm 2011 đã được nhận định, đánh giá và quyết định trong bản án. Đây là tình tiết đã được xác định trong bản án đã có hiệu lực pháp luật nên không cần phải chứng minh theo điểm b, khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy mua bán" ngày 18/4/2018 được lập giữa ông Ngô R với ông Bùi Ngọc B và quyết định: "Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô R với ông Bùi Ngọc B, theo "Giấy mua bán" lập ngày 18/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc ông Ngô R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H số tiền 900.000.000đồng".

Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và quyết định như trên là có căn cứ pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ngô R đối với bà Phan Thị T, ông Đỗ Văn N, thấy rằng: ông Ngô R, ông Ngô L1 và bà Phan Thị T đều công nhận ngày 22/4/2011 bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N là đồng sở hữu quyền sử dụng đất lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông R diện tích 4ha đất với giá 500.000.000đồng. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất viết tay, bà T và ông N đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông R sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng. Đây là tình tiết các đương sự đã thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác định chỉ có bản phô tô "Giấy sang nhượng đất" ngày 22/4/2011, bà T khai bản chính thất lạc, ông R khai bản chính đã đưa cho ông B khi bán đất, ông B khai không biết.

[4.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 22/4/2011 giữa ông Đỗ Văn N, bà Phan Thị T với ông Ngô R thì nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên được thể hiện bằng văn bản đánh máy kết hợp viết tay, chỉ có chữ ký của bên người bán; không được công chứng, chứng thực và chưa thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nên chưa tuân thủ hình thức và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b, khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng: theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 22/4/2011 giữa ông Đỗ Văn N, bà Phan Thị T với ông Ngô R thì ông N, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông R 4ha và cam kết đất không có tranh chấp. Với nội dung này thì ông N, bà T xác định thời điểm năm 2011, diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông N, bà T. Tuy nhiên, ông N và bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho ông R, ông N và bà T đã có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về đất theo Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Do đó việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên đã vi phạm điều kiện được quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.3] Tòa án cấp sơ thẩm xem xét việc ông Ngô Rợ G đủ tiền chuyển nhượng và ông Đỗ Văn N, bà Phan Thị T đã giao đất cho ông R quản lý, sử dụng từ năm 2011, đến năm 2018 ông R thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc B nhưng giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu về nội dung lẫn hình thức từ khi mới xác lập với nhau. Giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên xác lập giao dịch và cũng không đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông R yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 127, 128 và Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[4.4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: ông Ngô R chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị T, ông Đỗ Văn N phải hoàn lại cho ông R số tiền 500.000.000đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận, không yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do lỗi, cũng không yêu cầu hoàn trả tiền lãi chậm trả phát sinh nên Tòa án không giải quyết.

[5] Bà Phan Thị T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, lý do: không đưa ông Cao Văn R1 (chồng bà T) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xem xét, định giá và giải quyết phần giá trị cây trồng (100 triệu đồng) mà ông Ngô R phải hoàn trả cho gia đình bà. Chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi hủy hoại đất, khai thác tài nguyên trái phép thu lợi bất chính của những người liên quan trước khi giải quyết tranh chấp dân sự.

Hội đồng xét xử nhận thấy: việc không đưa ông Cao Văn R1 (chồng bà T) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được bà T xác nhận, thừa nhận tại phiên tòa quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 22/4/2011 là tài sản chung của ông Đỗ Văn N và bà Phan Thị T, không phải có phần ông R1 nên không đưa ông R1 và tham gia tố tụng.

Việc xem xét, định giá và giải quyết phần giá trị cây trồng (100 triệu đồng) mà ông Ngô R phải hoàn trả cho gia đình bà. Tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 22/4/2011 không thể hiện tài sản trên đất và bà không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập. Trường hợp bà nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì bà khởi kiện bằng vụ án khác.

Việc chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi hủy hoại đất, khai thác tài nguyên trái phép thu lợi bất chính của những người liên quan trước khi giải quyết tranh chấp dân sự. Trường hợp này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bà có quyền của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự.

[6] Kháng cáo của bà Phan Thị T không có chứng cứ gì mới để chứng minh nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về nội dung tranh chấp như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Các quyết định kháng của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[7] Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308; Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 - Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2 Điều 92; các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 127, 128, 134, , 689, 692 và 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm a, khoản 1 Điều 106 và điểm b, khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

- Khoản 3 Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Ngọc B và bà Phạm Thị H:

- Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô R với ông Bùi Ngọc B, theo "Giấy mua bán" lập ngày 18/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Ngô R phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H số tiền 900.000.000đồng (chín trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ngô R:

- Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn N, bà Phan Thị T với ông Ngô R, theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 22/4/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà Phan Thị T và ông Đỗ Văn N phải có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Ngô R, bà Phạm Thị C số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

3. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Rợ .2

Ông Đỗ Văn N và bà Phan Thị T phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 24.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho ông Bùi Ngọc B, bà Phạm Thị H số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006260 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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;

5. Về án phí phúc thẩm: bà Phan Thị T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010299 ngày 10/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà Phan Thị T nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21/4/2026).

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 16- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 16- Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Tổ HCTP.

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

Lương Thanh Chín