

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **418/2025/DS-PT**

Ngày 23/12/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng thuê nhà ở.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán : bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh và ông Phạm Thái Bình

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Việt Quốc – Thẩm tra viên 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.

Ngày 18 và ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2019/TLPT-DS, ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 554/2025/QĐ-PT, ngày 11 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 393/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay xã H, tỉnh Lâm Đồng).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp N, phường B, tỉnh Đồng Nai cũ.
2. Ông Phạm Tấn L, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay xã T, tỉnh Lâm Đồng)

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

1. Ông Phạm Văn E, sinh năm 1951
2. Bà Ngô Mỹ L1, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ (nay xã T, tỉnh Lâm Đồng)

3. Ông Mai Văn D, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện H, tỉnh

Bình Thuận (nay xã H, tỉnh Lâm Đồng.)

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1.

Tại phiên tòa có mặt bà T1, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T trình bày: ngày 09/10/2012 vợ chồng ông L, bà B có chuyển nhượng cho bà diện tích 9.628m² đất tọa lạc tại Sông P, H, Bình Thuận và tài sản gắn liền trên đất với giá trị chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 và 350 trụ thanh long. Sau khi thỏa thuận hai bên làm giấy viết tay sang nhượng nhà và đất, bà đã giao đủ tiền cho ông L, bà B. Cùng ngày thì ông L, bà B thuê lại căn nhà đó với giá 500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm. Sau khi nhận tiền thì ông L bà B không thực hiện thủ tục sang tên cho bà và cũng không thanh toán tiền thuê nhà vì vậy bà yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 09/10/2012 cho đến ngày xét xử với số tiền là 38.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm Tấn L trình bày: năm 2012 vợ ông là bà Nguyễn Thị B có vay của bà T số tiền là 150.000.000 đồng, khi nhận tiền thì chỉ nhận số tiền là 100.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng thì trừ vào số nợ của bà H (mẹ của bà B). Khi vay tiền thì ông và bà B có làm hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng thuê nhà cho bà T để làm tin. Diện tích đất chuyển nhượng cho bà T là đất của cha, mẹ ông cho ông làm nhà ở, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi cho đất thì không đo đạc mà chỉ ước lượng diện tích là 9.628m². Trong quá trình vay tiền thì hàng ngày ông phải đóng tiền lãi cho bà T là 900.000 đồng, tổng số tiền đã đóng lãi là 142.000.000 đồng; trong thời gian ông không có tiền đóng lãi nên nợ lãi của bà T là 5.400.000 đồng nên ông phải mượn số đo (Giấy CNQSD đất) của mẹ ông thế chấp cho bà T với số tiền là 10.000.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền lãi thì ông còn nhận lại số tiền là 4.600.000 đồng. Nay bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả tiền thuê nhà ở thì ông không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà chỉ để làm tin, thực chất số tiền trên là tiền vay và ông phải đóng lãi hàng ngày cho bà T.

Bà Nguyễn Thị B có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà B trình bày: nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha, mẹ ông L cho vợ chồng bà để làm nhà ở. Năm 2012, vợ chồng bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà T với số tiền là 150.000.000 đồng nhưng chỉ viết giấy tay vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Do hiện nay bà không sinh sống tại căn nhà và đất đã chuyển nhượng, hơn nữa đất là của cha, mẹ chồng cho nên bà không có ý kiến gì mà để cho ông L toàn quyền quyết định; đối với hợp đồng thuê nhà thì bà đã không sinh sống tại căn nhà đó hơn bốn năm nay nên bà không nhớ và cũng không đồng ý thanh toán số tiền trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Mỹ L1 trình bày: nguồn gốc diện tích đất tranh chấp hiện nay là do bà và chồng bà khai phá năm 1993, năm 2012

có làm giấy chia đất cho con là Phạm Tấn L để con làm nhà ở chứ không cho đất. Nay bà T yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà không đồng ý vì diện tích đất đó là của vợ chồng bà và chưa được cấp giấy CNQSD đất, hơn nữa ông L không chuyển nhượng đất cho bà T mà do ông L, bà B có vay tiền của bà T nên bà T làm hợp đồng chuyển nhượng để làm tin và số tiền vay của ông L, bà B thì bà cùng con trai bà phải đóng lãi hàng ngày cho bà T mỗi ngày là 900.000 đồng và đã đóng được số tiền là 142.000.000 đồng, khi không có tiền đóng lãi thì bà phải thế chấp giấy chứng nhận cho bà T số tiền là 10.000.000 đồng, bà T trừ 5.400.000 đồng tiền lãi nên chỉ nhận số tiền là 4.600.000 đồng.

Ông Mai Văn D thống nhất với lời trình bày của bà T và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

- Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 BLTTDS năm 2015; Điều 410, Điều 492, Điều 689, Điều 692, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Kim T với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B ngày 09/10/2012 là vô hiệu.

Hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ở giữa bà Phạm Thị Kim T với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B ngày 09/10/2012.

Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Kim T số tiền đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 281.517.712 đồng.

Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Kim T tiền thuê nhà là 38.000.000 đồng (Ba mươi tám triệu đồng).

2/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc 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.

3/ Về án phí:

- Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B phải chịu 22.780.708 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Phạm Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016453 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Kim T số tiền là 700.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 01 tháng 10 năm 2019, nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: bị đơn bà Nguyễn Thị B vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Phạm Tấn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T khởi kiện buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Tấn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/10/2012 và trả tiền thuê nhà. Hợp đồng được thực hiện tại huyện H, tỉnh Bình Thuận. Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân (nay Tòa án nhân dân khu vực 15) xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở được quy định tại Điều 492 và 697 Bộ luật Dân sự năm 2005, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân thụ lý và giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: theo lời trình bày của nguyên đơn thì ngày 09/10/2012 các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy viết tay) nhưng sau đó bị đơn không làm thủ tục sang tên. Theo quy định tại Điều 149 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 184 BLTTDS 2015 Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu theo yêu cầu của một hoặc các bên nhưng trong vụ án này không có ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét do vậy ngày 10/10/2017 bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu bà B, ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn: sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập cũng như qua diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, thấy

rằng: tại giấy sang nhượng nhà đất đề ngày 10/9/2012 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã S, huyện H cũ có nội dung: vợ chồng ông Phạm Tấn L bà Nguyễn Thị B đồng ý sang nhượng cho bà Phạm Thị Kim T 01 thửa đất có diện tích 9.268m², tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận, trên đất có một căn nhà cấp 4 và 350 trụ thanh long, với số tiền là 150.000.000 đồng. Nếu không làm sổ đỏ được thì vợ chồng bà B hoàn trả lại số tiền trên cho bà T.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 9.268m², tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận đã được bên mua là bà Phạm Thị Kim T và bên bán là vợ chồng ông Phạm Tấn L, Nguyễn Thị B thực hiện vào ngày 10/9/2012 chứ không phải là ông L vay tiền rồi thế chấp sổ đỏ cho bà T như ông L trình bày.

[5.1] Tại giấy chia đất có xác nhận của Chủ tịch UBND xã S ngày 01/10/2012 các thành viên trong gia đình ông Phạm Văn E, bà Ngô Mỹ L1, Phạm Tấn Q, Phạm Tấn H1: *đồng ý cho con trai Phạm Tấn L, sinh năm 1978 và con dâu Phạm Thị B1, sinh năm 1984 được trọn quyền sử dụng thửa đất số 45 với diện tích 9.628m². Gia đình và các anh em đồng ý không có khiếu nại về sau.* Như vậy thửa đất này bà B1 và ông L được trọn quyền sử dụng và ông L, bà B1 có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà T.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L bà B1 cho bà Phạm Thị Kim T khi chưa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ.

[5.2] Theo Văn bản số 4572/UBND-TNMT, ngày 28/11/2024 của UBND huyện H có nội dung: UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định 1199/QĐ-UBND ngày 16/5/2022, về việc thu hồi Quyết định số 1051/QĐ-CT.UBND ngày 02/5/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc phê duyệt dự án ổn định dân di cư tự do hiện có tại xã T (nay là xã S, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Lý do: thời gian thực hiện dự án đã quá thời gian quy định và dự án không được bố trí vốn ngân sách tỉnh trong kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025.

Như vậy đến thời điểm hiện nay đã được xóa bỏ quy hoạch và đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Tấn L và Nguyễn Thị B với bà Phạm Thị Kim T bị tuyên bố vô hiệu nên phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và phải chịu bồi thường thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng) xác định đất tranh chấp nằm trong đất ông Phạm Văn E và bà Ngô Mỹ L1 quản lý; có tứ cận đông giáp: Quốc lộ E, Tây giáp: đất ông Phạm Văn E và bà Ngô Mỹ L1, Nam giáp: đất ông Phạm Văn T2, Bắc giáp: đất ông Phạm Văn E và bà Ngô Mỹ L1; diện tích đất tranh chấp theo

Mảnh trích đo hiện trạng khu đất của Chi nhánh văn phòng Đ ngày 28/4/2023 có diện tích 10.283,8m².

Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích tranh chấp 4.694m², để tính giá trị đất và bồi thường là không đúng với diện tích các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng tại giấy sang nhượng nhà đất đề ngày 10/9/2012 có xác nhận của Chủ tịch UBND xã S, huyện H là chuyển nhượng thửa đất có diện tích 9.268m². Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định đo đạc lại diện tích tranh chấp cũng như xem xét tính giá trị bồi thường trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng có diện tích 9.268m².

[5.4] Tại phiên Tòa phúc thẩm, hội đồng xét xử giải thích việc giá trị tài sản tranh chấp đã được định giá vào ngày 09/8/2019 nay đã quá 06 tháng kể từ ngày định giá, đương sự được quyền yêu cầu xem xét lại giá phù hợp tại thời điểm xét xử. Tuy nhiên, nguyên đơn không có ý kiến về giá mới mà yêu cầu Tòa án giữ nguyên giá đã định tại biên bản xem xét thẩm định định giá đã được Hội đồng định giá vào ngày 09/8/2019; đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được xem như từ bỏ quyền của mình.

Do diện tích được đo đạc trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng và xem xét trên giá trị đất được tính theo giá trị trường tại thời điểm được Hội đồng định giá vào ngày 09/8/2019 với giá trị như sau: diện tích 9.268m² x giá 100.000/m² = 926.800.000 đồng; giữ nguyên các giá trị tài sản khác gồm căn nhà cấp 4B có giá 179.467.200 đồng, nhà bếp có giá trị 9.876.900 đồng; nhà tạm có giá là 9.135.324 đồng và C là 45.156.000 đồng. Tổng giá trị 1.170.435.424 đồng.

Theo giá trị của hợp đồng được thỏa thuận vào ngày 09/10/2012 chuyển nhượng phần đất và tài sản là căn nhà và C có giá trị 150.000.000 đồng. Như vậy giá trị chênh lệch bao gồm giá trị đất và tài sản là 1.170.435.424 đồng - 150.000.000 đồng = 1.020.435.424 đồng.

Do xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là như nhau nên giá trị chênh lệch được chia đôi tương ứng với số tiền là 1.020.435.424 : 2 = 510.217.712 đồng.

Vì vậy, buộc ông ông Phạm Tấn L và Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim T số tiền đã nhận 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 510.217.712 đồng.

[6] Đối với hợp đồng thuê nhà ở: sau khi xét xử sơ thẩm bà T kháng cáo toàn bộ bản án nên hội đồng phúc thẩm xét nội dung trên liên quan đến việc giá thuê nhà giữa bà T và ông L, bà B. Tại phiên tòa phúc thẩm bà xác định phần hợp đồng thuê nhà Tòa sơ thẩm buộc vợ chồng ông L, bà B thanh toán tiền thuê 38.000.000 đồng là phù hợp, bà không yêu cầu xem xét. Hội đồng xét xử thấy bị đơn không kháng cáo, nguyên đơn không kháng cáo và đề nghị giữ nguyên về giá cho thuê là phù hợp nên cần giữ nguyên phần quyết định đối với giá thuê nhà.

[7] Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử nhận thấy chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Kim T, sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan phần giá trị tài sản do có thay đổi về diện tích chuyển nhượng.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, hội đồng xét xử không xét.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên án phí được tính lại theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị sửa nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng khác: bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146, khoản 1, khoản 5 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 410, Điều 492, Điều 689, Điều 692, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 106 Luật Đất đai 2003;

- Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST, ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân (nay Tòa án nhân dân khu vực A - Lâm Đồng).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Kim T với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B ngày 09/10/2012 đối với thửa đất số 45, diện tích 9.268 m² là vô hiệu;

- Hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ở giữa bà Phạm Thị Kim T với ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B ngày 09/10/2012;

- Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Kim T số tiền đã nhận là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường số tiền 510.217.712 (năm trăm mười triệu hai trăm mười bảy ngàn bảy trăm mười hai) đồng;

- Buộc ông Phạm Tấn L và bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Kim T tiền thuê nhà là 38.000.000 (ba mươi tám triệu) đồng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc 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.

3. Án phí

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Tấn L2 phải liên đới chịu 31.920.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Buộc bà Phạm Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016453 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim T số tiền 700.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0016453 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho bà Phạm Thị Kim T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp ngày 22/10/2019 theo biên lai số 0029018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

4. Về chi phí tố tụng khác: bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Tấn L2 phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Kim T số tiền 7.456.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 15;
- VKSND khu vực 15;
- Thi hành án tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS

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

Lê Thị Thanh Thái