

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 523/2026/DS-PT
Ngày 03-9-2026
“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 TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương.

Các Thẩm phán tham gia: Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Hồng Chương.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chính, là Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và ngày 03 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 525/2026/TLPT- DS ngày 07 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2026/DS-ST ngày 22-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng bị kháng cáo, **kháng nghị**. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 607/2026/QĐ-PT ngày 10-8-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H: Ông Phạm Đăng Q, sinh năm 1991. Địa chỉ: xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đậu Thị Thúy H, sinh năm 1979; địa chỉ: xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1963; địa chỉ: xã Quảng Tân, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 11-12-2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 02-09-2025, bà Phạm Thị H và bà Đậu Thị Thúy H ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13, mang tên ông Lê Thanh T và bà Phạm Thị H, tọa lạc tại:

Thôn 14 xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 1.950.000.000 đồng. Đến ngày 13-09-2025, bà H trả số tiền 1.050.000.000 đồng. Ngày 25-09-2025, hai bên đến Văn phòng Công chứng Đắc R'Lấp ký đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thoả thuận sau khi hoàn thành đăng ký biến động bà H sẽ trả số tiền còn lại 600.000.000 đồng, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngoài ra, bà H còn ứng thêm số tiền 30.000.000 đồng để nộp thuế và nghĩa vụ tài chính. Hiện nay, GCNQSDĐ đã thực hiện xong nhưng bà H chưa trả số tiền còn lại. Do vậy, bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đậu Thị Thúy H trả cho bà số tiền 570.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Đậu Thị Thúy H trình bày: Nội dung bà H trình như trên là đúng. Tuy nhiên, khi các bên trao đổi thì bà nói Hồng GCNQSDĐ diện tích 02ha, thực tế khoảng 2,2ha đến 2,3ha. Sau khi, ông T, bà H thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động và yêu cầu bà H thanh toán 570.000.000 đồng còn lại. Song, bà H trao đổi bà H đợi vài ngày để đo lại đất, đủ thì thanh toán tiền. Khoảng 10 ngày sau, bà H nhờ dịch vụ đo đạc thực tế diện tích đất là 17.178m², thiếu 2.923,8m² theo GCNQSDĐ. Do đó, bà H trao đổi giảm số tiền tương ứng với giá chuyển nhượng là 285.000.000đồng, nhưng ông T, bà H nói do đo sai và chuyển nhượng theo GCNQSDĐ. Do vậy, bà H chỉ đồng ý trả bà H 285.000.000 đồng.

3. Bản án sơ thẩm số: 42/2026/DS-ST ngày 22-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Lâm Đồng, quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H: Buộc bà Đậu Thị Thúy H trả 286.450.000đồng.

4. Kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Quyết định số: 603/QĐ-VKS-DS ngày 07-7-2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 22-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Lâm Đồng, nội dung: Căn cứ thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-9-2025, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

4.2. Ngày 25-6-2026, nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo, nội dung: Xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

5. Tại phiên tòa:

5.1. Bà Phạm Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng cho bà H: Năm 2018, ông T, bà H nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Phạm T. Sau đó, các bên tiến hành đo đạc, tách thửa diện tích được cấp GCNQSDĐ, thửa số 62, tờ bản đồ số 13, diện tích 20.101m², gia đình bà H sử dụng ranh giới ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 2021, giữa gia đình bà H và gia đình ông T thỏa thuận mỗi bên bỏ 01 hàng cà phê để làm đường đi chung vận chuyển nông sản. Tháng 9 năm 2025, bà H và bà H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích vườn rẫy đã nhận chuyển nhượng của ông T. Trước khi đặt cọc bà H đã đi xem hiện trạng ranh giới và bà H chuyển nhượng theo GCNQSDĐ; đồng thời địa hình thửa đất dốc, không bằng phẳng, do đó kết quả đo đạc có thể không chính xác, bà H đã nhận đất canh tác, thu hoa lợi. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, buộc bà H trả số tiền 570.000.000 đồng.

5.2. Bà H thừa nhận có ghi nội dung “Tôi đã đọc và đồng ý” trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-9-2025 tại Văn phòng Công chứng Đăk R’láp. Tuy nhiên, do tin tưởng người môi giới và bà H trao đổi bằng lời nói rằng thực tế diện tích lớn hơn diện tích ghi trong GCNQSDĐ. Sau khi, bà H thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động, bà H nghi ngờ diện tích không đúng theo GCNQSDĐ nên đã hợp đồng với cơ quan đo đạc, kết quả diện tích thiếu 2.923m² so với GCNQSDĐ, do đó không đồng ý với kháng cáo của bà H.

5.3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm: Các đương sự trong vụ án đều thống nhất về quá trình chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại thôn 14, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng, đã thanh toán là 1.380.000.000 đồng và số tiền còn lại chưa thanh toán là 570.000.000 đồng. Đây là các tình tiết được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-9-2025 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đăk R’láp, phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, tự nguyện ký kết hợp đồng, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự; các thỏa thuận của hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 401 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-9-2025 nêu rõ: “Cam kết chung: Trong trường hợp các thông tin về quyền sử dụng đất ghi tại điều 1 của hợp đồng như số thửa, số tờ bản đồ có sự thay đổi hoặc diện tích đất có sự biến động tăng, biến động giảm, hai bên chấp thuận theo sự điều chỉnh của cơ quan có thẩm quyền”. Các đương sự đều thống nhất và ghi nhận có điều khoản này trong hợp đồng làm căn cứ để các bên thực hiện. Do vậy, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình về việc sang tên GCNQSDĐ cho bị đơn thì bị đơn phải thực hiện thanh toán số tiền còn thiếu là 570.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn căn cứ theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 30-12-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đăk R’láp cho rằng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13, giảm 2.923m² so với diện tích trên GCNQSDĐ nên không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 570.000.000 đồng còn thiếu. Song, trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, nguyên đơn đều khẳng định nguồn gốc đất nguyên đơn cũng nhận chuyển nhượng và sử dụng đất như được chủ đất cũ bàn giao, sau đó cũng bàn giao lại cho bị đơn như hiện trạng. Ngoài ra, bị đơn đã quản lý sử dụng đất và khai thác tài sản trên đất trong thời gian dài và **không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình là đúng quy định pháp luật**. Tòa án sơ thẩm căn cứ việc thiếu 2.923m² đất so với diện tích trên GCNQSDĐ và buộc bị đơn phải thanh toán 286.450.766 đồng/ 570.000.000 đồng

là đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện. Ngoài ra, bản án sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ; hợp đồng đặt cọc*” là không đúng pháp luật, thuộc trường hợp “*Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Lâm Đồng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS- ST ngày 22-6-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7-Lâm Đồng theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với bà Đậu Thị Thúy H. Buộc Đậu Thị Thúy H phải thanh toán cho bà Phạm Thị H và ông Lê Thanh T 570.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị H trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo:

2.1. Hợp đồng đặt cọc ngày 02-09-2025 (bút lục số 57), có người làm chứng anh Nguyễn Xuân M: bà Đậu Thị Thúy H đã đặt cọc cho bà Phạm Thị H số tiền 300.000.000 đồng thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13, đứng tên ông Lê Thanh T và vợ là bà Phạm Thị H, tọa lạc tại: thôn 14, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng với số tiền 1.950.000.000 đồng. Bà H đã trả bà H số tiền 1.380.000.000 đồng. Bà H, ông T đã hoàn thành đăng ký biến động GCNQSDĐ đối với bà H.

2.2. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-4-2026 (bút lục số 81), xác định ranh giới thửa đất rõ ràng, không tranh chấp. Kết quả đo đạc ngày 13-5-2026 thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13, diện tích thực tế 17.178m²/20.101,8 m² (thiếu 2.923,8m² so với GCNQSDĐ).

2.3. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 25-9-2025 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Thanh T, bà Phạm Thị H với bên chuyển nhượng là bà Đậu Thị Thúy H thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, thực tế các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng. Đồng thời tại hợp đồng giữa bà H, ông T và bà hàng còn thảo thuận, cụ thể:

1) Điều 1: “*Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CL763279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 05-02-2018, cụ thể như sau: Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 13; địa chỉ thửa đất: thôn 4, xã Kiến Thành, huyện Đắk R’lấp, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn 14, xã Kiến Đức, tỉnh Lâm Đồng); diện tích 20.101,8 m², hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Trồng cây lâu năm...*”

2) Tại Điều 6, mục cam kết chung các bên thỏa thuận: “*Trong trường hợp các thông tin về quyền sử dụng đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng như số thửa, số tờ bản đồ có sự thay đổi hoặc diện tích thửa đất có biến động tăng, biến động giảm, hai bên cam kết theo sự điều chỉnh của cơ quan có thẩm quyền*”.

2.4. Các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hợp đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Điều 385: “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”; Điều 500: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*”; Điều 503: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”. Như vậy, mặc dù diện tích nhận chuyển nhượng thực tế thiếu so với GCNQSDĐ, song giữa các bên đã thỏa thuận diện tích chuyển nhượng theo hiện trạng, cụ thể: “*Trong trường hợp các thông tin về quyền sử dụng đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng như số thửa, số tờ bản đồ có sự thay đổi hoặc diện tích thửa đất có biến động tăng, biến động giảm, hai bên cam kết theo sự điều chỉnh của cơ quan có thẩm quyền*”. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Lâm Đồng và kháng cáo của nguyên đơn buộc bà H trả cho bà H số tiền 570.000.000đồng.

3. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 603/QĐ-VKS-DS ngày 07-7-2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Lâm Đồng và kháng cáo của bà Phạm Thị H, sửa Bản án sơ thẩm số: 42/2026/DS-ST ngày 22-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Lâm Đồng:

1. Áp dụng các Điều 385, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với bà Đậu Thị Thúy H: Buộc bà Đậu Thị Thúy H trả cho bà Phạm Thị H số tiền 570.000.000đ (năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong bà H còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Bà Đậu Thị Thúy H phải chịu 26.800.000 đồng (*hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Trả cho bà Phạm Thị H 13.700.000 đồng (*mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai số: 0011464 ngày 26-12-2025 và số: 0000301 ngày 06-7-2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm đồng.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND KV 7-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lương Đức Dương