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

Bản án số: 209/2026/DS-PT
Ngày: 16-4-2026
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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 Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và bà Phạm Thị Hồng Hạnh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vi Thị Yến - 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.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2026/TLPT-DS, ngày 28/01/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 223/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2026/QQĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Nho B, sinh năm 1989 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn T: Ông Tô Quang H, sinh năm 1991 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đinh Nho H1, sinh năm 1944 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà Võ Thị K, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H1 và bà K: Ông Đinh Nho C, sinh năm 1984 (Có mặt).

3/ Ông Đinh Nho C, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Bà Đinh Thị Ái L, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Ông Đinh Nho H2, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

6/ Ông Đinh Nho K1, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H2 và K1: Ông Đinh Nho B, sinh năm 1989 (Có mặt).

7/ Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1: Ông Tô Quang H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thư .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hộ ông H1 được do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 017005 ngày 27/01/2010, thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 2882,5 m^2 toạ lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng). Thửa đất 749 là thửa đất cấp cho hộ gia đình không phải cấp cho Đinh Nho H1 và bà Võ Thị K, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì hộ ông Đinh Nho H1 gồm 07 thành viên gồm ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, Đinh Nho H2, ông Đinh Nho C, Đinh Nho K1 và ông Đinh Nho B.

Tuy nhiên vào ngày 22/7/2010 cha mẹ và anh trai của ông là (ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C) tự ý chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn T thửa đất nêu trên mà không có sự trao đổi, bàn bạc với ông và các thành viên còn lại. Việc chuyển nhượng thì ông và các anh, chị em đều không biết, không ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông H1, bà K, ông C tự ý chuyển nhượng thửa đất là tài sản chung của hộ đã ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên còn lại.

Do đó, ông đề nghị tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng ruộng – lúa ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn T và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì tất cả các thành viên của hộ ông Đinh Nho H1 đồng ý thanh toán giá trị thửa đất cho vợ chồng ông T và ông T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 22/7/2010 vợ chồng ông T có mua của ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, có sự chứng kiến của ông Đinh Nho C thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 2882,5 m^2 toạ lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 017005 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010 với giá 63 triệu đồng. Từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng ông T là người trực tiếp canh tác trên đất (Trồng lúa). Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc ông B cho rằng thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 2882,5 m^2 của hộ gia đình là không đúng, vì theo Điều 48 Luật Đất Đai 2003 và Điều 3 Quyết định 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 thì việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ là theo mẫu, nhưng thực chất đây là tài sản của vợ chồng ông H1, bà K. Nếu tài sản cấp cho hộ thì chỉ ghi thông tin trên Giấy chứng nhận là thông tin của chủ hộ và số sổ hộ khẩu. Tuy nhiên, trong vụ án này cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận ghi tên ông H1 bà K nên đây là tài sản của vợ chồng ông H1 bà K.

Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/7/2010 giữa các bên vì các bên đã xác lập bằng văn bản, ông Nguyễn T đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng (thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ), Ông H1, bà K đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận cho ông T quản lý sử dụng. Việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do gia đình ông Đinh Nho H1 hứa ra UBND xã T ký hợp đồng nhưng không đến công chứng. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng hộ ông Đinh Nhỏ H3 phải trả cho vợ chồng ông T giá trị thửa đất 749 theo giá hiện tại. Việc chuyển nhượng vô hiệu là lỗi của bên bán, ông T không có lỗi. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 017005 bị đơn đang giữ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K và ông Đinh Nho C trình bày:

Thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25 là tài sản của hộ gia đình ông H1, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì các thành viên của hộ đủ tuổi, có khả năng sử dụng đất.

Ông bà thừa nhận vào ngày 22/7/2010, ông H1, bà K và ông C chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn T thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích

2882,5 m^2 toạ lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận với giá 63 triệu đồng. Ông H1, bà K, ông C đã nhận đủ tiền và giao cho ông T quản lý sử dụng đất.

Sự việc chuyển nhượng nêu trên các ông bà không trao đổi với những thành viên trong hộ gia đình còn lại. Việc chuyển nhượng không được công chứng và không có việc gia đình hứa lên UBND xã T ký hợp đồng chuyển nhượng như bị đơn trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, các ông bà đồng ý tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng ruộng – lúa ngày 22/7/2010. Đồng ý giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng hộ ông Đinh Nho H1 trả lại cho ông Nguyễn T theo giá của thửa đất 749 mà của hội đồng đã định giá là 150.000 đồng/m^2 x diện tích đất. Ông Nguyễn T phải giao lại thửa đất 749 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 017005 cho hộ ông H1. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Ái L trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng ruộng – lúa ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn T và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng hộ ông Đinh Nho H1 phải trả lại cho ông Nguyễn T giá trị thửa đất theo giá của Hội đồng định giá. Yêu cầu ông Nguyễn T giao lại thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 017005 cho hộ ông Đinh Nho H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Nho H2, ông Đinh Nho K1 và người đại diện theo uỷ quyền ông Đinh Nho B trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn và bà L.

- Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà L1 thống nhất với ý kiến trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Thư . Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vì các bên đã xác lập bằng văn bản, ông Nguyễn T đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng, Ông H1, bà K đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông, bà quản lý sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 223, Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 212, Điều 218, Điều 407 Bộ Luật dân sự 2015.

- Điều 127 Luật đất đai 2003.

- Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng ruộng – lúa ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn Thư .

Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L1 phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Đinh Nho H1 (Gồm ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, Đinh Nho B, Đinh Nho H2, Đinh Nho K1) phần đất có diện tích 2916,8 m^2 toạ lạc tại thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng theo sơ đồ hiện trạng thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi duyệt ngày 24/12/2024.

Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L1 phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Đinh Nho H1 (Gồm ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, Đinh Nho B, Đinh Nho H2, Đinh Nho K1) bản chính Giấy chứng nhận số: BB 017005 được UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp ngày 27/01/2010. *(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp)*.

Buộc hộ ông Đinh Nho H1 (Gồm ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, Đinh Nho B, Đinh Nho H2, Đinh Nho K1) phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L1 số tiền 440.000.000 đồng (Nghĩa vụ từng cá nhân là 62.857.857 đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận Giấy sang nhượng ruộng – lúa ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn Thư .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2025, bị đơn bà Lê Thị Bích H4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự, đủ cơ sở để xác định ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn T thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 2882,5m^2 toạ lạc tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận với giá 63 triệu đồng bằng "Giấy sang nhượng ruộng – lúa"; ông T đã thanh toán đủ số tiền và ông H1, bà K đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Nguồn gốc của thửa đất nêu trên là do HTX chia cấp cho hộ ông H1 vì vậy các thành viên trong hộ đều có quyền ngang nhau trong việc sử dụng đất, tuy nhiên ông hải, bà K và ông C đã chuyển nhượng cho ông T mà không có sự đồng ý của các thành viên còn lại, đồng thời các bên chỉ lập hợp đồng bằng giấy tay là vi phạm về mặt hình thức. Tại phiên tòa, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thời hạn hạn cáo: Bị đơn ông Nguyễn T làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 2/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức **"***Giấy sang nhượng ruộng – lúa***"**, theo đó ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C chuyển nhượng cho ông Nguyễn T diện tích đất là 2.882,5m^2 với số tiền là 63.000.000đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất nêu trên đã được UBND thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng việc các bên chỉ lập hợp đồng bằng hình thức **"***Giấy sang nhượng ruộng – lúa***"**, là vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ 100% giá trị quyền sử dụng

đất, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất.

[2.2]. Xét nguồn gốc của thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 2882,5 m^2, Giấy chứng nhận số BB 017005 được UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp ngày 27/01/2010 thấy rằng: Theo đơn xin xác nhận của ông Đinh Nho H1 thì diện tích đất nêu trên đã được Hợp tác xã giao khoán cho ông từ năm 1982, đến năm 1994 thì được chia cấp đất theo nhân khẩu để sản xuất nông nghiệp. Ngày 27/01/2010 UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy chứng nhận số BB 017005 đứng tên hộ ông Đinh Nho H1 và bà Võ Thị K. Tại Công văn số 635/UBND-KT ngày 23/9/2025 của Ủy ban nhân dân xã T đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận số BB 017005 là cấp cho hộ ông Đinh Nho H1 và đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng.

Như vậy, mặc dù bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ 100% giá trị quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất, tuy nhiên việc các bên lập hợp đồng bằng hình thức **"***Giấy sang nhượng ruộng – lúa***"**, là vi phạm về mặt hình thức, diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp được chia cấp theo nhân khẩu nhưng tại thời điểm chuyển nhượng thì các thành viên khác trong hộ không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người được công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố "*Giấy sang nhượng ruộng – lúa*" ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn T vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3]. Đối với việc giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án thì cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp và xác định phần lỗi của các bên để giải quyết hậu quả, tuy nhiên phía bị đơn cho rằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá của Hội đồng định giá là quá thấp so với giá chuyển nhượng trên thị trường tại địa phương và có yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp.

[3.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc xác định giá trị của diện tích đất tranh chấp và thực hiện nghĩa vụ thanh toán, theo đó phía nguyên đơn ông Đinh Nho B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, ông Đinh Nho H2 và ông Đinh Nho K1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L1 số tiền 725.000.000đồng; ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim L1 trả lại cho hộ ông Đinh Nho H1 (gồm ông H1, bà K, bà L1, ông C, ông B, ông H2 và ông K1) diện tích đất tranh chấp và bản chính Giấy chứng nhận số BB 017005 cấp ngày 27/01/2010. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, việc thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Nho B tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc và đã nộp đủ.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên thỏa thuận lại giá trị đất tranh chấp nên cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên người kháng cáo ông Nguyễn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 223, Điều 288 và Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 212, Điều 218, Điều 407 Bộ Luật dân sự 2015.

- Điều 127 Luật đất đai 2003.

- Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Nho B; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thư .

- Tuyên bố Giấy sang nhượng ruộng – lúa ngày 22/7/2010 giữa ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, ông Đinh Nho C và ông Nguyễn T là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho hộ ông Đinh Nho H1 (gồm ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, ông Đinh Nho H2 và ông Đinh Nho K1) phần đất có diện tích 2916,8 m^2 toạ lạc tại thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng theo sơ đồ hiện trạng thửa đất được Chi nhánh Văn phòng Đ duyệt ngày 24/12/2024 (*kèm theo bản án*) và bản chính Giấy chứng nhận số BB 017005 cấp ngày 27/01/2010 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp ngày 27/01/2010 đứng tên hộ ông Đinh Nho H1 và bà Võ Thị K.

- Buộc ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K, bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, ông Đinh Nho B, ông Đinh Nho H2 và ông Đinh Nho K1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Kim L1 số tiền 725.000.000 đồng. Được chia phần cho mỗi người là 103.571.428 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định 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 dân sự sơ thẩm:

- Ông Đinh Nho B tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0011940 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng).

- Ông Đinh Nho H1, bà Võ Thị K thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Bà Đinh Thị Ái L, ông Đinh Nho C, ông Đinh Nho B, ông Đinh Nho H2 và ông Đinh Nho K1 mỗi người phải nộp 4.714.285 án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã thu theo biên lai số 0007111 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Hoàn trả cho ông Nguyễn T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011693 ngày 30/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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, 7b 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.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16/4//2026)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;

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

- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 15;
- Phòng THADS Khu vực 15;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

Nguyễn Anh Dũng