

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 603/2026/DS-PT
Ngày: 22/9/2026
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 Nguyễn Văn Quân

Các Thẩm phán: ông Huỳnh Châu Thạch, ông Bùi Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Trúc Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 460/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 707/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Trần Thị T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: F đường A, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Công B, Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: 2 L, phường X-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: bà Đinh Thị Lệ G, sinh năm 1994.

Địa chỉ: tờ bản đồ 22, thửa đất số 84 H, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ liên hệ: D V, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Chí K, Công ty L3 – Chi nhánh Thành phố H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: A P, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng:

1. Ông Bùi Đức T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ tạm trú: A Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: F đường A, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh,

3. Bà Nguyễn Thị Lan A; địa chỉ: 7 P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa có mặt: bà Trần Thị T, ông Lê Công B, ông Trần Chí K; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/9/2025 bà T và chồng là ông Nguyễn Văn Đ sau khi tìm hiểu thông tin của ông Bùi Đức T1 (là người môi giới) để đi xem đất thì ông T1 đưa thông tin Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 932352 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/9/2023, tại C T, Phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng, có diện tích 188,4m², đường bê tông gần 3,5m, ô tô đi lại thoải mái, đã thoả thuận sử dụng 2m đất phía trước nhà để làm đường đi cho hộ dân sinh sống phía trong. Đồng thời, tại thời điểm đó thì diện tích đất trên đang làm cống và phải hoàn thiện công trình khác nên xe ô tô để ở phía dưới đường L, chưa chạy lên được vì không có chỗ quay đầu. Sau đó, bà T và ông Đ lên xem đất thì thấy đường đi lên thửa đất trên bị cấm cọc sắt, lúc đó, ông bà hỏi ông T1 thì ông T1 đã gọi điện videocall cho bà Đinh Thị Lệ G (chủ đất), bà G chỉ và nói cọc sắt đó do Tòa án cấm nhậm, tuần sau thợ lên làm cống là nhỏ đi, không có vấn đề gì. Vợ chồng bà T, ông Đ đã tin tưởng nên hẹn ngày 20/9/2025 gặp mặt trực tiếp bà G để thương thảo giá và đặt cọc. Ngày 20/9/2025 tại quán trà sữa P đường T, có vợ chồng bà T, ông Đ, ông Bùi Đức T1 (môi giới), bà Đinh Thị Lệ G (chủ đất) và bà Nguyễn Thị Lan A (được giới thiệu là chủ đất thực sự, còn bà G là người đứng tên hộ). Tại đây, bà G và Lan A vẫn khẳng định đất không có tranh chấp và cam kết hoàn thiện cống nhỏ cọc sắt cấm tại đường và làm lan can bảo vệ trên con đường bê tông gần 3,5m để ô tô đi lại an toàn. Vợ chồng bà T, ông Đ đã tin tưởng và đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà G bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 02/10/2025, vợ chồng bà T, ông Đ hẹn nhau ra Văn phòng C tại địa chỉ: C P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng để sang nhượng thửa đất trên. Tại đây, bà G đưa cho bà T hợp đồng ghi giá giao dịch là 1,4 tỷ đồng. Bà T không đồng ý ghi giá thấp như vậy thì cả bà Lan A, bà G, ông Bùi Đức T1 đều nói là không có vấn đề gì, nếu vợ chồng bà T, ông Đ sợ thì họ sẽ làm cam kết và xác nhận đúng thực tế số tiền mua bán, còn hợp đồng chuyển nhượng chỉ là thủ tục. Vợ chồng bà T, ông Đ cũng tin tưởng và ký hợp đồng kèm bản cam kết ghi trong biên bản bàn giao đất. Sau đó, bà G uỷ quyền cho bà Lan A đi làm các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng này.

Sau công chứng, bà Lan A dẫn vợ chồng bà T, ông Đ đến gặp ông T2 (chủ thầu xây dựng) để xây nhà. Vợ chồng bà T, ông Đ đã đặt cọc tiền để xây nhà, tuy nhiên phía ông T2 và bà Lan A liên tục trì hoãn việc xây dựng, vì vậy vợ chồng

bà T, ông Đ đi tìm hiểu và biết được mảnh đất này hiện đang có tranh chấp và đã kéo dài hơn 01 năm nay.

Ngày 29/10/2025, vợ chồng bà T, ông Đ đã hẹn bà G để thiện chí giải quyết hợp đồng chuyển nhượng trên và trả lại tiền cho bà T, ông Đ. Bà G đồng ý và ký biên bản thoả thuận đến hết ngày 13/11/2025 sẽ xử lý dứt điểm tranh chấp đường cho ô tô đi và bàn giao đất xây dựng được cho bà T. Ngày 13/11/2025, bà T, ông Đ đi nhận bàn giao đất thì bà G khẳng định đã xử lý xong nhưng sau đó vợ chồng bà T, ông Đ chạy xe ô tô lên đất thì bị các hộ dân xung quanh chặn lại và dọa đập xe.

Vợ chồng bà T, ông Đ thấy mảnh đất vẫn còn nhiều tranh chấp về đường đi và không thể xây nhà đúng như thoả thuận với bà G. Đồng thời, việc thực hiện hợp đồng và thoả thuận đi kèm không thực hiện được đúng trong thời gian cam kết, nếu tiếp tục kéo dài sẽ gây thiệt hại rất nhiều về kinh tế và tinh thần cho gia đình bà T, ông Đ. Vì vậy, bà T khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/10/2025 vô hiệu do vi phạm điều kiện giao dịch dân sự, bên bán cung cấp thông tin sai lệch, không trung thực.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 3.650.000.000 đồng cho bà Trần Thị T.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G bồi thường khoản phạt theo cam kết là 300.000.000 đồng do vi phạm thời hạn xử lý tranh chấp và gây thiệt hại cho các hợp đồng thi công, thiết kế, nội thất đã triển khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/10/2025 do vi phạm điều kiện giao dịch dân sự, bên bán cung cấp thông tin sai lệch, không trung thực.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 3.650.000.000 đồng cho bà Trần Thị T.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G bồi thường khoản phạt theo cam kết là 300.000.000 đồng do vi phạm thời hạn xử lý tranh chấp và gây thiệt hại cho các hợp đồng thi công, thiết kế, nội thất đã triển khai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 02/10/2025, bà Đinh Thị Lệ G ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà T, theo hợp đồng, bà G có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất, đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau khi bên bà T thanh toán đủ tiền, các giai đoạn thực hiện cụ thể như sau:

- Giai đoạn đặt cọc: Vào ngày đặt cọc, bà T đã được bà G thông tin đầy đủ về tình trạng pháp lý của thửa đất cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng không bị kê biên, không bị thu hồi, không có tranh chấp và không chịu bất kỳ ảnh hưởng pháp lý nào từ các hộ dân xung quanh. Các hành vi gây cản trở, đặt cọc chần lỏi đi của một số hộ dân thì bà T cũng đã được biết rõ. Trên thực tế, ngày 01/10/2025, Ủy ban nhân dân phường X - Đ đã ban hành Văn bản số 947/UBND-ĐC khẳng định các bên liên quan không được gây cản trở việc sử dụng đất, bà T đã nhận và nắm rõ văn bản này.

- Giai đoạn công chứng, giao đất, giao giấy tờ: Ngày 02/10/2025, bà G đã làm thủ tục rút sổ đỏ tại ngân hàng và xóa thế chấp hoàn tất. Sau đó bà G và bà T đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo Văn bản công chứng số 6984/2025/CCGD tại Văn phòng C. Bà G đã giao cho bà T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thửa đất số 604, tờ bản đồ 12, địa chỉ C tổ T, phường X - Đ) và các giấy tờ liên quan đến thửa đất, bà G cam kết trong thời gian giao dịch đất không bị tranh chấp hay không bị kê biên tài sản, không bị thu hồi. Hai bên sau đó ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Lan A thực hiện thủ tục nộp hồ sơ sang tên tại Bộ phận “Một cửa”.

- Cơ quan nhà nước xác minh về tình trạng tranh chấp liên quan đến thửa đất trên hệ thống, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai nhận được báo cáo của UBND phường A1 (cũ) về sự việc trước đây: Các hộ dân từng chiếm nhà của bà G, bà G đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đ và đã được thẩm định tại chỗ, hòa giải thành, theo đó: Bà G chấp thuận cho các hộ dân lối đi rộng 2m; các hộ dân trả lại nhà đất cho bà G; hai bên ký cam kết và Tòa án ghi nhận, vụ việc đã được giải quyết xong và không còn tranh chấp. Bà T đã biết rõ việc này trước khi tiến hành chuyển nhượng, bà G cũng đã giao đầy đủ giấy tờ liên quan cho bà T ngay khi hoàn tất công chứng.

Ngày 08/10/2025, Chi nhánh Văn phòng C ban hành Văn bản số 1102/VPĐK yêu cầu UBND phường X - Đ xác minh việc tranh chấp cũ đã được giải quyết hay chưa để hoàn tất thủ tục sang tên. Đến nay bà G vẫn tích cực phối hợp, thu thập và cung cấp đầy đủ văn bản nhằm đảm bảo hồ sơ sang tên cho bà T. Bà G khẳng định thửa đất không bị tranh chấp, không bị kê biên, không bị ngăn chặn theo bất kỳ quyết định nào, đủ điều kiện sang tên theo quy định pháp luật. Việc chậm trễ chỉ xuất phát từ yêu cầu bổ sung hồ sơ của cơ quan nhà nước để đảm bảo đúng quy trình trong quá trình thực hiện thủ tục, bà T yêu cầu bà G ký giấy cam kết. Bà G luôn thiện chí, tự tin thực hiện đúng pháp luật, từ việc xin phép xây dựng đến các văn bản pháp lý liên quan, toàn bộ đã được cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền. Việc kéo dài thời gian chỉ do một số hộ dân cố tình gây khó khăn, và cơ quan chức năng, Công an đã xử lý theo đúng quy định, đây không phải là lỗi từ phía của bà G.

- Về việc yêu cầu tuyên vô hiệu và yêu cầu bồi thường của bà T cụ thể như sau: Bà Đinh Thị Lệ G không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T. Hiện nay, bà T không hợp tác làm việc với cơ quan nhà nước và đồng thời yêu cầu bà G phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà G khẳng

định bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, bao gồm: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp; hoàn tất việc công chứng sang tên; thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết đã thỏa thuận; chủ động phối hợp và xử lý kịp thời mọi vấn đề phát sinh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc hồ sơ sang tên kéo dài là do quy trình kiểm tra, xác minh của cơ quan chức năng, hoàn toàn không phát sinh từ lỗi của bà G.

Việc bà T yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng do bà G vi phạm hợp đồng dân sự, cung cấp thông tin sai lệch, không trung thực là vô căn cứ. Vì bà G chưa nhận được bất cứ một văn bản nào từ bên thứ ba liên quan đến tranh chấp Thửa đất số 604, tờ bản đồ 12, địa chỉ: C tổ T, phường X - Đ, hay bị kê biên, thu hồi tài sản. Vậy nên bà G không đồng ý việc tuyên vô hiệu hợp đồng và bồi thường khoản phạt theo cam kết là 300.000.000 đồng do vi phạm thời hạn xử lý tranh chấp và gây thiệt hại cho các hợp đồng thi công, thiết kế, nội thất đã triển khai của bà T.

Người làm chứng ông Phạm Văn Đ1 trình bày: Vợ chồng ông Đ1, bà T từ Thành phố Hồ Chí Minh chuyển lên Đ định cư với mong muốn có được nơi ở phù hợp với tài chính của gia đình. Sau khi tìm hiểu, ông Đ1 cùng vợ là bà T liên hệ ông Bùi Đức T1 là môi giới đất. Thời điểm trên, ông T1 nắm rõ việc ông Đ1, bà T có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà sớm và điều kiện tiên quyết là xe ô tô phải đi vào nhà được do ông Đ1, bà T làm ăn ở xa và ô tô là phương tiện chính. Ông T1 giới thiệu cho vợ chồng ông Đ1, bà T lô đất của bà G và dẫn vợ chồng ông Đ1, bà T đến mảnh đất của bà G tại Thửa đất số 604, tờ bản đồ số 12, tại C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Khi đến mảnh đất trên thì ông T1 gọi điện video call cho bà G, bà G nói để xe dưới đường và đi bộ lên đất do không có chỗ quay đầu. Khi vợ chồng ông Đ1, bà T cùng ông T1 đi lên đất thì thấy có cọc sắt cắm ở đường đi lên đất, lúc đó ông T1 hỏi lại thì bà G nói do Toà án cấm nhằm vì liên quan đến thỏa thuận đường đi 2m và đã được xử lý xong.

Ngày 20/9/2025, là ngày ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Đ1, bà T luôn nhắc nhở bà G về việc thời gian hoàn thành cống thoát nước, barie, tường chắn và rút cọc sắt tại mảnh đất trên. Bà G đều khẳng định sẽ giải quyết xong trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên sau đó, do chưa thấy rút cọc sắt trên đường đi lên đất để ô tô lưu thông nên bà G gửi 01 văn bản đến Ủy ban nhân dân phường X – Đ để trấn an vợ chồng ông Đ1, bà T và nói mọi việc đã xử lý xong, không ai tranh chấp, cản trở, yên tâm ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà G.

Ngày 02/10/2025, tại Văn phòng C, địa chỉ: C P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông Đ1, bà T cùng bà G ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Tại Văn phòng công chứng, bà G yêu cầu giảm số tiền giao dịch thể hiện trong hợp đồng xuống còn 1,4 tỷ đồng thay vì 3 tỷ 650 triệu đồng và chịu hoàn toàn trách nhiệm. Trong biên bản bàn giao tài sản, bà G đồng ý ghi thêm bằng tay ngay tại bàn công chứng về các điều kiện như đường 3,3m, hàng rào... Do bận công tác nên ông Đ1 làm văn bản từ chối tài sản và để bà T đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ1, bà T đã tiến hành liên lạc bên thiết kế thi công để xây dựng nhà nhưng nhiều ngày không triển khai được mặc dù đã đặt cọc tiền thi công là 100 triệu đồng. Sau nhiều ngày không thấy hoàn thành thủ sang tên và triển khai khởi công xây dựng nhà, vợ chồng ông Đ1, bà T đã liên tục liên lạc thì được biết các hộ xung quanh vẫn tranh chấp đường đi và không cho ô tô lên trên đất. Thời điểm đó, bà G cam kết xử lý nhanh và tiến hành thoả thuận nếu sau ngày 13/11/2023 không bàn giao như cam kết với đường 3,3m, cống thoát nước và barie sẽ tự nguyện trả 3 tỷ 650 triệu đồng, huỷ hợp đồng và bồi thường 300 triệu đồng cho vợ chồng ông Đ1, bà T. Đến thời điểm cam kết là ngày 13/11/2023, vợ chồng ông Đ1, bà T cùng bà G đến thửa đất đã mua bán thì bà G tự tin nói đã giải quyết xong, vì thế ông Đ1 chạy xe ô tô lên đất đã mua nhưng bị chặn lại, bị chửi bới và đòi đập xe. Sau đó, bà G gọi chính quyền địa phương can thiệp nhưng không xử lý được và chối bỏ nghĩa vụ không thực hiện cam kết nên vợ chồng ông Đ1, bà T khởi kiện đến Toà án sau nhiều lần thương thảo thiện chí.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Lan A trình bày: bà là người chứng kiến mọi việc ngay từ ngày đầu tiên vợ chồng bà T cùng với người môi giới liên hệ bà Đinh Thị Lệ G để hẹn đặt cọc đất. Sau khi đã được người môi giới dắt đi xem đất và tìm hiểu mọi thông tin có liên quan thì vợ chồng bà T hẹn bà G ra quán T4 trên đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng để trao đổi. Tại đây, bà G đã trao đổi rõ việc đất có chia cho người nhà chủ đất cũ con đường 2m ngang và chiều dài là 10m đằng trước của lô đất và có văn bản thoả thuận ký giữa 2 bên sau khi được Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt cũ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Lâm Đồng) xem xét, thẩm định tại chỗ và cho 2 bên thượng lượng, hòa giải và đã đi đến thống nhất lập biên bản cam kết phân chia lối đi. Sau khi các bên ký biên bản cam kết, bà G đã rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt cũ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Lâm Đồng) đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, diện tích đất của bà G không còn tranh chấp. Tuy nhiên, các hộ dân xung quanh muốn cấm đường đi trái pháp luật thì bà G đã báo phường X - Đ và được xử lý theo trình tự và đúng pháp luật; việc này vợ chồng bà T nắm rõ và thống nhất đặt cọc. Vợ chồng bà T hẹn với bà G sau khi phường X - Đ làm việc và có văn bản về việc cấm đường của các hộ dân xung quanh sai pháp luật thì sẽ ra công chứng sang tên để bà G rút sổ đất đang thế chấp tại ngân hàng và kịp tiến độ để kiến trúc sư ra bản vẽ xin cấp giấy phép xây dựng theo đúng ý bà T, kịp tiến độ làm nhà về ở trước tết của bà T. Bà G đã hỗ trợ bà T làm theo ý của bà T và chờ kết quả làm việc của Ủy ban nhân dân phường X – Đ, sau khi Ủy ban nhân dân phường X – Đ xác minh làm việc và đã có văn bản số 947/UBND-ĐC ngày 01 tháng 10 năm 2025 và giao cho bà T. Bà T thống nhất ra ký công chứng nhận chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ngày 02/10/2025 và thanh toán đủ số tiền, bà G bàn giao tất cả các văn bản thoả thuận cam kết lối đi và các văn bản giấy tờ liên quan đến lô đất, đường đi cho bà T và chờ ra giấy phép giao cho bà T xây nhà theo yêu cầu của bà T. Sau đó, trong quá trình sang tên do có 1 văn bản báo cáo về việc tranh chấp lối đi chung của Phường A cũ gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cũ nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai thành phố C đã có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân phường X – Đ về việc tranh chấp lối đi theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Phường A1 cũ đã được giải quyết hay chưa. Bên bà G đang làm đúng thủ tục để các cơ quan giải quyết hồ sơ chuyển nhượng theo trình tự đúng pháp luật. Thời điểm này đã có giấy phép xây dựng, bà G đã bàn giao cho bà T để bà T xây nhà. Vấn đề liên quan đến việc làm cống và đường đi đã được Ủy ban nhân dân phường X – Đ giải quyết theo Văn bản số 1557/UBND-XD ngày 12 tháng 11 năm 2025, bà G đã giao văn bản này cho bà T để bà T yên tâm xây nhà về ở. Thời điểm này, bà T thấy các hộ dân kia vẫn gây khó dễ và không làm theo yêu cầu kèm các văn bản của Ủy ban nhân dân phường X – Đ thì Ủy ban nhân dân phường X – Đ đang tiếp tục làm việc và giải quyết. Lúc này, bà T đổi ý và đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký trong khi bà G vẫn đang cố gắng giải quyết cho xong mọi công việc để bà T nhận kết quả về và xây nhà ở thì bà T đã có đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng và khởi kiện nên bà G không tiếp tục hoàn tất thủ tục sang tên.

Lúc này bà G vẫn chờ đợi Ủy ban nhân dân phường X – Đ và tổ dân phố hỗ trợ giải quyết thì đến ngày 28/11/2025 có văn bản số 421/UBND-XD của Ủy ban nhân dân phường X – Đ trả lời đã hoàn tất hồ sơ về tranh chấp con đường đi theo đúng trình tự và pháp luật quy định. Như vậy, mặc dù bà T đang khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà G vẫn tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên cho bà T theo đúng trình tự pháp luật quy định, bà G vẫn tiếp tục làm cống thoát nước, làm đường như đã thỏa thuận trước đó. Ủy ban nhân dân phường X – Đ đã ban hành tổng cộng là 3 văn bản thể hiện việc bà G không phải là người làm sai quy định hay lừa gạt bà T. Từ khi bắt đầu giao dịch bà T đã nắm rõ tình hình, bà T chỉ cần cùng hợp tác thêm thì bà G sẽ thực hiện đúng theo cam kết đã thỏa thuận.

Người làm chứng ông Bùi Đức T1 trình bày: Ngày 19/9/2025, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị T có liên hệ với ông T1 để xem lô đất tại đường L, Phường A, thành phố Đ (nay là phường X - Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc Tờ bản đồ số 10 (C49-II-721), số thửa 317 đứng tên bà Đinh Thị Lệ G. Khi ông T1 cùng ông Đ và bà T đến mảnh đất trên để xem thực trạng và đường đi thì phát hiện thanh sắt cắm giữa đường đi, ông T1 đã gọi điện video call trực tiếp cho bà G để trao đổi với khách về sự việc cũng như ranh mốc của lô đất. Đến ngày 20/9/2025, bên ông Đ và bà T có hẹn gặp bên bà G để trao đổi về tình hình đất và giá cả mua bán cũng như phương thức cọc tiền và công chứng sổ dưới sự làm chứng của ông T1 và đã cọc tiền thành công. Ngày 02/10/2025, cả hai bên mua bán cùng ra công chứng tại Văn phòng C tại đường P, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên trao đổi hình thức công chứng và thanh toán số tiền còn lại khi đã giao sổ, sang tên cho phía bà T, có ông T1 làm chứng. Trong quá trình làm việc, bà T và ông Đ có trao đổi về vấn đề đường đi là đường ô tô nhưng hiện trạng vẫn đang là đường bị chia bởi cọc sắt. Phía bà G có hứa hẹn sẽ giải phóng con đường và bàn giao là con đường ô tô đi được và rộng trên 3m. Nhưng từ khi hoàn thành đặt cọc đến khi công chứng phía bà G vẫn không hoàn thành việc giải phóng con đường nên hai bên có gọi ông T1 ra làm chứng việc thỏa thuận về con đường

giữa hai bên bằng miệng (việc thoả thuận bằng văn bản giữa hai bên tự ký kết với nhau, ông T1 không biết nhưng ông Đ có gửi tin nhắn cho ông T1 đọc về cam kết đó).

Trong thời gian chờ ra sổ đứng tên bà T thì vẫn không giải quyết được việc con đường và việc ra sổ cũng bị chậm trễ. Phía ông Đ có gọi điện cho ông T1 biết về tình hình đường đang bị tranh chấp và việc mua bán cũng đang có đơn từ khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường X – Đ. Ông Đ, bà T đã đề nghị hoà giải, muốn huỷ hợp đồng mua bán nhưng phía bà G không đồng ý, vì thế, dẫn đến việc tranh chấp tại Tòa án như hiện tại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, các Điều 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với yêu cầu:

- Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6984/2025/CCGD, ngày 02/10/2025 tại Văn phòng C giữa bà Đinh Thị Lệ G và bà Trần Thị T.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 3.650.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị T.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G bồi thường khoản phạt theo cam kết là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) do vi phạm thời hạn xử lý tranh chấp và gây thiệt hại cho các hợp đồng thi công, thiết kế, nội thất đã triển khai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 22/6/2026, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 22/6/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng cho rằng bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đề nghị huỷ án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét văn bản thoả thuận ngày 29/10/2025, bị đơn đã không thực hiện được nội dung đã cam kết tại văn bản thoả thuận đến ngày 13/11/2025, thửa đất số 604

hiện nay vẫn đang còn tồn tại tranh chấp về lỗi đi giữa các hộ dân, do đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:*

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: Bà Đinh Thị Lê G1 là bên chuyển nhượng đã vi phạm cam kết, làm cho mục đích giao kết hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng không đạt được nên bên nhận chuyển nhượng có quyền hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng; thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 271, Điều 273; Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2025:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Lê G1 và bà Trần Thị T đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ 12, địa chỉ C tổ T, phường X - Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DL 932352 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/9/2023. Hợp đồng được công chứng là đúng quy định về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ Luật dân sự 2015 và khoản 1 Điều 45 Luật đất đai 2024, thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, giá ghi trên hợp đồng là 1.400.000.000 đồng các bên thừa nhận giá thực tế là 3.650.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng giữa các bên đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Mặc dù thửa đất số 604 không có tranh chấp, nhưng một số hộ dân lân cận không đồng ý để xe ô tô đi vào tới đất vì cho rằng nền đường yếu, dễ gây lún, nứt, ảnh hưởng đến các hộ dân có đất nằm phía dưới con đường. Tại biên bản giao ngày 02/10/2025 (cùng ngày công chứng hợp đồng), bên chuyển nhượng là bà G1 cam kết: *“Bảo đảm con đường đi chung với bề rộng theo thực tế 3,3m được sử dụng để xe ô tô cá nhân lưu thông và không bị cản trở. Toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình hoàn thiện cống trong thỏa thuận (cống bên hông thửa đất và lan can) do bên A chịu trách nhiệm”*. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không thể đi ô tô vào đất, không thể vận chuyển vật liệu để khởi công xây dựng theo mục đích chuyển nhượng ban đầu. Do vậy, ngày 29/10/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký văn bản thỏa thuận, theo đó bà Đinh Thị Lệ G đã tự nguyện thỏa thuận và cam kết: *“đến hết ngày 13/11/2025 phải xử lý dứt điểm việc tranh chấp, cản trở lưu thông bằng ô tô trên đường đi vào mảnh đất đang giao dịch. Đồng thời không có bất kỳ một cản trở nào đối với các hoạt động xây dựng trong suốt thời gian xây dựng đến khi hoàn thành và bên mua chuyển đến ở một cách thuận lợi và hoàn thiện việc đặt cống, dựng kè cạnh đất bà K1 (trên cống) và dựng barie như cam kết ở đường đi lên mảnh đất trước ngày 31/11/2015. Nếu không hoàn thành xử lý các vấn đề nêu trên, bên bán ngoài việc hoàn lại số tiền 3.650.000.000 đồng còn phải chịu phạt bằng đúng số tiền bên mua đã đặt cọc 300.000.000 đồng”*. Như vậy, văn bản thỏa thuận ngày ngày 29/10/2025 là phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, thỏa thuận này phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh trách nhiệm theo thỏa thuận.

[2.3] Ngày 08/9/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng triệu tập và làm việc với các hộ dân liên hệ hiện đang tranh chấp về con đường đi vào đất, theo đó: ông Hạ Văn L, ông Hạ Văn L1, ông Hạ Văn T3, bà Hạ Thị G2 thừa nhận việc có đóng cọc sắt trên lối đi 02m phía trước mặt nhà kéo ngang đến hết thửa đất số 604 với diện tích khoảng 19,4m² để làm lối đi chung theo văn bản thỏa thuận ngày 28/6/2025 với bị đơn bà Đinh Thị Lệ G. Đối với con đường đi chung để đi lên thửa đất số 604, các ông, bà thừa nhận không đồng ý để xe ô tô được đi lên đường với lý do con đường đã bị xuống cấp, nứt và sụt lún việc xe ô tô đi lên sẽ không đảm bảo an toàn cho các hộ dân sống bên dưới con đường, việc đặt cống, dựng kè cạnh đất bà K1 bà G cũng chưa thực hiện. Như vậy, mặc dù bà G đã ký vào biên bản thỏa thuận ngày 29/10/2025 với nội dung như trên, tuy nhiên đến nay bà G là vẫn không thực hiện đúng nội dung đã cam kết là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng dẫn đến bà T không sử dụng được đất như mục đích ban đầu. Do bà G vi phạm thỏa thuận nên bà T có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/10/2025, buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 3.650.000.000đ là có căn cứ.

[2.4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự: *“Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không còn hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”*. Theo quy định tại

Điều 418 Bộ luật Dân sự, thì các bên có quyền thỏa thuận phạt vi phạm. Số tiền 300.000.000đ theo thỏa thuận tại văn bản ngày 29/10/2025 là số tiền phạt vi phạm, không phải là tiền bồi thường thiệt hại, do đó nguyên đơn không có trách nhiệm phải chứng minh những khoản thực tế bị thiệt hại. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm số tiền 300.000.000đ là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 12/06/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí: Do sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí và chi phí tố tụng được xác định lại như sau:

- Về án phí:

+ Nguyên đơn bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu được chấp nhận. Do kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bị đơn bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà G phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, chấp nhận việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, các Điều 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 403, 418, 423, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T:

- Tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6984/2025/CCGD, ngày 02/10/2025 tại Văn phòng Công chứng bà Đinh Thị Lệ G và bà Trần Thị T.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 3.650.000.000đ (ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị T.

- Buộc bà Đinh Thị Lệ G phải trả cho bà Trần Thị T 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) tiền phạt vi phạm.

2. Về án phí, chi phí tố tụng

- Chi phí tố tụng: Buộc bà Đinh Thị Lệ G có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị T chi phí xem xét, thẩm định tại, chỗ là 1.021.900 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đinh Thị Lệ G phải chịu 111.000.000đ (Một trăm mười một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 55.800.000đ (Năm mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008720 ngày 18/11/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000043 ngày 01/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 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 năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 1 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Văn Quân

