

Bản án số: 398/2025/DS-PT

Ngày 17-12-2025

*“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 Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương, ông Dương Hà Ngân.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 457/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo, giữa các đương sự:

***/ Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố 13, phường B, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M: Ông Phạm Quốc H. Địa chỉ: Đường 23/3 tổ dân phố 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố 1 N, phường N, tỉnh Lâm Đồng). (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

***/ Bị đơn:** Ông Ninh Văn T (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị T (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ninh Văn T: Bà Nguyễn Thị T

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố 12, phường B, tỉnh Lâm Đồng).

***/ Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị T (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và của người đại diện theo uỷ quyền trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 09/12/2017, vợ chồng ông Ninh Văn T và bà Nguyễn Thị T (bên A) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M (bên B) thửa đất trồng cây lâu năm, diện tích khoảng 02 ha, trồng khoảng hơn 1000 cây cà phê và có hồ đã mức sẵn; đất tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Đắk Nông (cũ), với giá 160.000.000 đồng (không ghi rõ từ cận giáp với ai). Hợp đồng được đánh máy, có đầy đủ chữ ký của hai bên; bên B đã giao đủ cho bên A số tiền là 160.000.000 đồng. Theo đó bên A cam kết thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, không có tranh chấp, không thế chấp, bảo lãnh, không góp vốn, có chữ ký giáp ranh của các bên, trên đất có tài sản, hồ nước, chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng, có trách nhiệm xác định rõ ranh giới thửa đất và ký thỏa thuận ranh giới với các chủ đất liền kề.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ 160.000.000 đồng thì ông T và bà T không bàn giao đất cho bên mua. Sau đó, nguyên đơn mới biết thửa đất trên không phải của ông T và bà T, mà thuộc đất rừng và đang do người khác quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông H, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/12/2017 giữa ông T và bà T với ông H và bà M, buộc ông T và bà T trả lại số tiền 160.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T (cũng là người đại diện theo uỷ quyền của ông Ninh Văn T) trình bày: Thửa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/12/2017 và hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/11/2017 là chữ ký, chữ viết của bà và ông T, có việc chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày và ông T, bà T đã nhận đủ 160.000.000 đồng. Ông T, bà T cho rằng đã bàn giao đất cho anh H và chị M gần mười năm nên anh H, chị M toàn quyền quyết định với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, bị đơn không chịu trách nhiệm nào nữa. Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc trả lại số tiền đã nhận 160.000.000 đồng ông T, bà T đồng ý nhưng với điều kiện nguyên đơn phải bàn giao lại đất (bàn giao đất như thế nào thì nguyên đơn phải bàn giao lại đất như thế đấy).

3. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Ninh Văn T và bà Nguyễn Thị T.

1.1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2017, diện tích chuyển nhượng khoảng 02 ha, quy hoạch đất rừng phòng hộ diện tích đo thực tế 16072.7m², tại thôn 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Đắk Nông (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

1.2. Buộc ông Ninh Văn T và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng)”

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Tại đơn kháng cáo ngày 13-10-2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án số 55/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo đúng quy định.

*/ Tại phiên tòa người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu bên trả lại tiền, bên trả lại đất theo quy định của pháp luật .

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

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án số 55/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH:

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 tòa 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 bị đơn bà Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 09/12/2017, vợ chồng ông Ninh Văn T và bà Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M thửa đất trồng cây lâu năm, diện tích khoảng 02 ha, trồng khoảng hơn 1000 cây cà phê và có hồ đã mức sẵn; đất toạ lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Đắk Nông (cũ), với giá 160.000.000 đồng (không ghi rõ tứ cận giáp với ai). Hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên mua và bên bán; bên mua đã giao đủ cho bên bán số tiền là 160.000.000 đồng. Bên bán là ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T cam kết thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, không có tranh chấp, không thế chấp, bảo lãnh, không góp vốn và có trách nhiệm xác định ranh giới thửa đất và ký giáp ranh với các thửa liền kề. Bên bán phải giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng. Các nội dung ghi nhận trong hợp đồng đều được các bên thừa nhận nên đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS.

[2.2]. Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng được lập dưới dạng văn bản, có chữ ký đầy đủ của các bên tham gia vào giao

dịch. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định, không xác định rõ về diện tích chuyển nhượng, thửa đất, tờ bản đồ và tứ cận của diện tích đất sang nhượng. Như vậy vi phạm các quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Hợp đồng vô hiệu về hình thức.

[2.3]. Về nội dung của hợp đồng: Thời điểm chuyển nhượng, ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 20.000m² tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Đắk Nông theo như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-12-2017. Cả nguyên đơn, bị đơn đều biết việc đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đắk Glong (BL41) diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng thuộc quy hoạch đất rừng phòng hộ thuộc ban quản lý rừng phòng hộ Gia Nghĩa, việc chuyển nhượng là trái với quy định tại Điều 501 của BLDS. Vì vậy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-12-2017 là vi phạm Điều 188 Luật Đất đai, vi phạm điều cấm của luật.

Các bên đương sự đều có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đều biết đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện giao dịch và hợp đồng không thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị M vô hiệu do không đúng về mặt hình thức và vi phạm điều cấm của luật, Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 131 BLDS “...không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập”. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định đánh giá hợp đồng chuyển nhượng và căn cứ vào các Điều 122, Điều 123 của BLDS về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là đúng quy định pháp luật, tuy nhiên lại tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-12-2017 là chưa đúng.

[3]. Do không tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 09-12-2017 nên Thẩm phán không giải thích và không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà chỉ giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng giữa hai bên là thiếu sót. Tuy nhiên, trong vụ án này, các đương sự chỉ có việc giao nhận số tiền 160.000.000 đồng, việc giao đất nguyên đơn khai bị đơn không thực hiện bàn giao đất, bị đơn khai đã bàn giao đất, tuy nhiên không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện đã bàn giao đất cho bên mua nên việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay hậu quả việc hủy hợp đồng về bản chất là giống nhau.

Như đã lập luận tại mục [2.1], việc bên mua đã giao cho bên bán số tiền 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*) là tình tiết không phải chứng minh, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T phải trả lại tiền cho ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị M là có căn cứ.

[4]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS-ST ngày 29-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 55/2025/DSST ngày 29-9-2025 của TAND khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188, Điều 192 của Luật Đất đai; Nghị định số 181/2024/NĐ-CP ngày 29-10-2024 của Chính phủ và 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 ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-12-2017, diện tích chuyển nhượng khoảng 02 ha, quy hoạch đất rừng phòng hộ diện tích đo thực tế 16.072,7m², tại thôn 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Đắk Nông (*nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng*) giữa ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị M và ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

3. Buộc ông Ninh Văn T và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu H và bà Trần Thị M số tiền 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị M số tiền 5.965.000 đồng (*Năm triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Ninh Văn T, bà Nguyễn Thị T phải chịu 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) tiền án phí DSST. Trả lại cho ông Nguyễn Hữu H, bà Trần Thị M số tiền 4.300.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007455 ngày 06/11/2024 tại Chi cục Thi hành

án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông (*nay là Thi hành án dân sự khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng*).

6. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005238 ngày 15/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

7. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TDS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh

