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

Bản án số: 63/2026/DS-PT
Ngày: 26 - 01- 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 Thành Tâm
*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Ngọc Bình
Bà Lê Thị Vân

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Trần Thị Nghị – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 1 năm 2026, tại TrụToà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2024/TLPT-DS ngày 12/7/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyếtđưa vụ án ra xét xử số: 713/2025/QĐ-PT ngày 01/12/2025; Thông báo mở lại phiên toà số 11/TB-PT ngày 07/01/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Lệ H; sinh năm 1967; địa chỉ: Số H, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm 1966, địa chỉ: Số B, đường T (Văn phòng L1), phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 12/8/2024).

2. *Bị đơn*: Vợ chồng ông Liêng Hót Ha C, sinh năm 1958 và bà Kơ S K'Them ( Kơ Sa Ka T), sinh năm 1967; cùng địa chỉ: thôn Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Thanh V, sinh năm 1981; địa chỉ: Số G, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 10/10/2024).

3. *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.*

3.1 Anh Rơ Ông Ha T1, sinh năm 1982

3.2 Chị Kơ Să Sa R, sinh năm 1995

3.3 Chị Kơ Să K, sinh năm 1993

3.4 Anh Kơ Să Ru O, sinh năm 1991

3.5 Anh Kơ Să Ru O1, sinh năm 1997

3.6 Lơ Mu Ha J, sinh năm 1952

3.7 Bà Cao Thị M, sinh năm 1963

3.8 Chị Lương Thị Kim M1

3.9 Lê Văn S1, sinh năm 1971; bà Hoàng Thị B, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: Thôn Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.10. Ông Trần Hữu M2, sinh năm 1960; Địa chỉ: Cây xăng H, đường L, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm 1966. Số B, đường T (Văn phòng L1), phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 12/8/2024).

11. Ông Nguyễn Phước N, địa chỉ: Số 39A, đường Cao Bá Quát, phường Lang Biang – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

12. Liêng Jrang Ha H2 (chết năm 2022).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Liêng Jrang Ha H2*:

1. Bà Klong K1, sinh năm 1944

2. Bà Klong K2 (K6), sinh năm 1973

3. Bà Klong K3, sinh năm 1981

4. Klong H, sin năm 1973

5. Klong Ha Đ, sinh năm 1979

6. Klong H, sinh năm 1983

7. Klong Ha Lương

8. K7

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Lệ H- Nguyên đơn; Bị đơn vợ chồng ông Liêng Hót Ha C và bà Kơ S K'Them.

Bà H1, ông V có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày:*

Ngày 03/02/2016, bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Sa K4 (K) diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 100, 104 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L với 02 lô đất như sau: (*có họa đồ vẽ hiện trạng bằng tay kèm hợp đồng viết tay).*

Lô 1: Chiều ngang mặt đường nhựa liên thôn 10 m, chiều sâu 30m. Tổng diện tích 300m$^2$.

Lô 2: Chiều ngang 30 m; chiều sâu 60m. Tổng diện tích là 1.800 m$^2$

Vị trí có tứ cận: Đông giáp: Kon Riêng, bấc H3, Sáu B1; Tây giáp: đường liên thôn, ông Liêng Hót Ha C; Nam giáp: Liêng Hót Ha S3, bấc H3; Bắc giáp: Liêng jrang Ha Húy, Sáu Ban.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 097565, diện tích 3.534m$^2$ thuộc thửa 100, 104 tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/11/1997 đứng tên ông Liêng Hót Ha C với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng trên đất thời điểm chuyển nhượng trồng cây ngắn ngày và cà phê. Tại giấy viết tay sang nhượng đất ngày 03/02/2016 có sự sửa chữa từ 500.000.000đ lên 800.000.000đ là do thời điểm đầu thỏa thuận giá 500.000.000đ nhưng bị đơn yêu cầu tăng giá lên 800.000.000đ do đó bà đã sửa thành 800.000.000đ cho phù hợp với giá thỏa thuận.

Bà đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất một lần và đã giao đủ tiền cho ông Ha C, bà K4. Tuy giấy chuyển nhượng giữa bà và ông H4 chông, bà K4 không công chứng chứng thực theo quy định nhưng có người làm chứng là các con của ông H4 chông, bà K4. Đồng thời việc chuyển nhượng là của một mình bà H không liên quan gì đến ông Trần Hữu M2 (chồng bà).

Tại thời điểm viết giấy sang nhượng thì bà H không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất L 097565 đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng A chi nhánh huyện L.

Ông Ha C, bà K4 hứa hẹn sẽ sang tên và giao đất cho bà nhưng đến nay vẫn chưa giao đất và chưa làm thủ tục sang tên cho bà trong khi bà đã giao đủ số

tiền 500.000.000đ cho ông Ha C và bà K4. Tại thời điểm chuyển nhượng do quy định về hạn điền đối với diện tích đất của người dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, mặt khác năm 2019 các bên đang tranh chấp về số tiền 300.000.000đ nên sau khi có văn bản trả lời của Công an huyện L và Công an tỉnh L thì bà mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Hiện nay bà biết có thông tin bãi bỏ quy định về mức hạn điền của người đồng bào dân tộc thiểu số nên bà khởi kiện yêu cầu ông L Hót Ha chông và bà Kơ S K'Them tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay được lập vào ngày 03/02/2016 giữa bà với ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Sa K4. Nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo giá thị trường.

*Bị đơn ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) trình bày:*

Xuất phát từ việc ông Ha C, bà K5 có vay tiền của bà H trước đó nhưng không có tiền để trả nợ nên vào ngày 03/02/2016 ông Ha C, bà K5 có lập giấy viết tay chuyển nhượng cho bà H diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 100, 104 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L 02 lô đất:

Lô 1: Chiều ngang mặt đường nhựa liên thôn 10m, chiều sâu 30m. Tổng diện tích 300m$^2$.

Lô 2: Chiều ngang 30m; chiều sâu 60m. Tổng diện tích là 1.800m$^2$

Với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Theo giấy sang nhượng đất viết tay mà bà H cung cấp cho Tòa án có sự sửa chữa từ số 500.000.000đ thành 800.000.000đ là do bà H là người sửa, thực tế không có sự chuyển nhượng đất như bà H trình bày mà giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 03/02/2016 là do bà H đe dọa, gây áp lực về mặt tinh thần, ép buộc ông bà nên buộc ông bà viết giấy sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/02/2016, trên thực tế thì vợ chồng ông bà chưa nhận số tiền trên cũng không có giấy tờ giao nhận tiền giữa hai bên. Nội dung trong giấy  sang nhượng đất viết tay là do bà H đọc cho ông viết, viết tên và ký vào hợp đồng chuyển nhượng có hai con gái và con rể của ông bà cùng ký vào.

Nguồn gốc đất hiện các bên đang tranh chấp là do ông bà khai phá và được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 097565 với diện tích 3.534m$^2$ ngày 10/11/ 1997 đứng tên ông Liêng Hót Ha C. Ngày 01/02/2016 ông bà thế chấp GCNQSDĐ nêu trên tại Ngân hàng A chi nhánh huyện L vay số tiền là 300.000.000đ. Cùng ngày 01/02/2016 bà H đã lấy của ông bà số tiền là 300.000.000đ nhưng ông bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc bà H đã lấy số tiền 300.000.000đ và tài liệu chứng minh cho

khoản vay của ông bà và bà H trước đó vì bản chính giấy vay tiền cho bà H là người giữ mà sự việc này đã được Công an huyện L và Công an tỉnh L giải quyết vào năm 2019. Đối với số tiền 300.000.000đ tại đơn yêu cầu phản tố lập ngày 08/03/2021 và đơn tố cáo ngày 06/4/2021 thì ông bà có đơn yêu cầu không giải quyết và rút đơn phản tố.

Hiện nay toàn bộ diện tích đất trên gồm có 3 hộ đang sinh sống là căn nhà duy nhất, khi chuyển nhượng ông bà cho rằng không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Khi thực hiện hợp đồng theo Quyết định 08/2015/QĐ_UBND ngày 30/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L thì khi chuyển nhượng nhà ở, đất ở là phải có nhà ở, đất ở khác, có UBND xã L xác nhận mới được làm hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất, ở. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông, bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 03/02/2016 thì ông, bà không đồng ý, vì ông, bà đã trả cho bà H số tiền 300.000.000đ tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trường hợp bà H trả lại cho ông, bà số tiền 300.000.000đ ông Ha C và bà K5 cũng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ông Phạm Văn T2 đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày*: Thống nhất lời trình bày của bị đơn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 03/2/2016 giữa ông Ha C, bà K5 với bà H là hợp đồng giả tạo để thay thế cho hợp đồng vay tài sản trước đó. Tuy nhiên hiện nay phía bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào về việc vay mượn giữa bà H với ông Ha C, bà K5. Bản chất của giấy sang nhượng đất nêu trên là để chốt số tiền đã nợ giữa các bên chứ không nhằm mục đích mua bán chuyển nhượng. Ông Ha C, bà K5 và mọi người trong gia đình đã ký vào giấy sang nhượng đất nhưng không nhận tiền như nội dung của giấy sang nhượng đất nên diện tích đất trên vẫn do ông Ha C, bà K5 là người quản lý sử dụng từ khi viết giấy tay sang nhượng cho đến nay. Việc bà H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở và có đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện vì cho rằng từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến thời điểm có đơn khởi kiện đã hơn 05 năm.

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

*Ông Trần Hữu M2 trình bày*:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà H (vợ ông) với ông Ha C và bà K5, ông không biết và không liên quan đến việc chuyển nhượng trên nên đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Anh Rơ Ông Ha T1; chị Kơ Să Sa R; chị Kơ S K'Srin trình bày*:

Các anh, chị là con gái và con rể của ông C, bà K5 hiện đang sinh sống cùng với ông Ha C, bà K5. Việc chuyển nhượng giữa ông Ha C, bà K5 với bà H vào ngày 03/02/2016 thì các anh, chị ký xác nhận với tư cách là người làm chứng, các anh, chị không biết gì về việc vay mượn trước đó và sang nhượng đất giữa ông Ha C, bà K5 với bà H như thế nào. Do đó các anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Anh Kơ Să Ru O, anh Kơ S Ru Oanh trình bày:*

Chúng tôi là con ruột của ông Ha C và bà K5. Đối với diện tích đất mà ông Ha C, bà K5 viết giấy tay vào ngày 03/2/2016 chuyển nhượng cho bà H đã được ông Ha C, bà K5 viết giấy tay tặng cho chúng tôi ngày 21/7/2019 mỗi người chiều ngang 5 m, chiều dài 50 m. Chúng tôi sử dụng từ năm 2019 cho đến nay. Hiện nay trên đất đang làm vườn ươm cây giống.

Đối với lô thứ hai: Chiều ngang 30m; chiều sâu 60m. Tổng diện tích 1.800m$^2$ hiện nay ông Ha C, bà K5 đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Ha C, bà K5 thì chúng không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Ông Lơ Mu Ha J trình bày*:

Ông có diện tích đất khoảng 3.146m$^2$ thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vị trí đất này nằm tiếp giáp với diện tích đất của g ông L Hót Ha C và bà Kơ S K'Them, giữa 2 diện tích đất được phân định bằng hàng rào dây kẽm gai. Đối với diện tích này các bên đã sử dụng ổn định từ trước đến nay và không tranh chấp. Diện tích đất này ông đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị M, ông Nguyễn Phước N vào năm 2013, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà M, ông N quản lý sử dụng và các bên không có ý kiến gì. Nay bà H và ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ S K'Them tranh chấp thì ông không liên quan gì nên không có ý kiến và yêu cầu gì và có đơn xin vắng mặt.

*Bà Lương Thị Kim M1 trình bày*:

Hiện nay bà đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng với ông Nguyễn Phước N và bà Cao Thị M. Về nguồn gốc đất bà nhận chuyển nhượng của ông Lơ Mu Ha J, hiện trạng trên đất có một nhà tôn tiếp giáp với thửa đất của ông L Hót Ha C và bà Kơ Să K5, phía trước được ngăn cách bằng một tường xây còn phía sau kéo dài hết thửa đất được ngăn cách bởi lưới B40. Giữa bà, bà M và ông N không tranh chấp. Phần ranh giới tiếp giáp với đất của

ông Ha C, bà K5 các bên không tranh chấp, sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Nay bà H và ông Ha C, bà K5 tranh chấp thì bà không liên quan, không có ý kiến và yêu cầu gì.

*Ông Nguyễn Phước N trình bày*:

Ông và bà Cao Thị M, bà Lương Thị Kim M1 có nhận chuyển nhượng diện tích đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng của ông Lơ Mu Ha J. Toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng hiện nay ông, bà M, bà M1 đang sử dụng giữa các bên không phát sinh tranh chấp. Đối với phần ranh tiếp giáp với diện tích đất của ông Ha C, bà K5 được ngăn cách bởi hàng rào B40 các bên không tranh chấp. Nay giữa bà H và ông Ha C, bà K5 thì ông không liên quan, không có ý kiến và yêu cầu gì và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Bà Cao Thị M trình bày*:

Hiện nay bà đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích đất thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng với ông Nguyễn Phước N và bà Lương Thị Kim M1. Về nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Lơ Mu Ha J, hiện trạng trên đất là một nhà tôn. Ranh giới giữa thửa đất 106 và nhà ông Ha C ổn định, được rào bởi lưới B40 các bên không tranh chấp.

Nay giữa bà H và ông Ha C, bà K5 tranh chấp thì bà không liên quan, không có ý kiến và yêu cầu gì và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Ông Lê Văn S1, bà Hoàng Thị B trình bày*:

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay vợ chồng ông, bà đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông Liêng Jrang Ha H2 ngày 18/5/2020 và 29/5/2020. Diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 458906 thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 11, một phần diện tích đất tiếp giáp với đất của ông Ha C, bà K5, ranh giới giữa nhà ông bà và nhà ông Ha C rõ ràng được phân định bằng hàng rào lưới B40 và trụ sắt. Các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay không tranh chấp.

Nay giữa bà H và ông Ha C, bà K5 tranh chấp thì ông bà không liên quan, không có ý kiến và yêu cầu gì và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Liêng Jrang Ha H2:*

*Klong K'Jang; Klong K (K6); Klong K trình bày:* Chúng tôi không liên quan gì đến vụ án; không tranh chấp, không có ý kiến yêu cầu gì.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Liêng Jrang Ha H2:*

K8*;* Klong H; Klong H (Khuyên); K7; Klong H do không tống đạt các văn bản tố tụng nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai tất cả các văn bản tố tụng theo quy định.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DSST ngày 10/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H. Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất viết tay ngày 03/02/2016 giữa ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) với bà Nguyễn Thị Lệ H thuộc một phần thửa đất số 100 tờ bản số 11 tọa lại tại tiểu khu B - Đường G, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 097565 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/11/1997 đứng tên ông Liêng Hót Ha C là vô hiệu.

2. Buộc ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 4.102.333.000 đồng (bốn tỷ một trăm lẻ hai triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay nói trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/6/2024, bị đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 19/6/2024, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu huỷ giao dịch chuyển nhượng trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính lại giá trị theo giá trị chứng thư thẩm định giá ngày 24/02/2025 của Công ty TNHH T4.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Rơ Ông Ha T1, chị Kơ Să Sa R, chị Kơ S K'Srin; anh Kơ Să Ru O; anh K9; ông Lơ Mu Ha J; bà Cao Thị M, bà Lương Thị Kim M1; ông Lê Văn S1; ông Trần Hữu M2; ông Nguyễn Phước N; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Liêng Jrang Ha H2 (bà Klong K1; bà Klong K2; bà Klong K3; Klong H; Klong H; Klong H; Klong H; Klong H) đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nộp trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H, bị đơn vợ chồng ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 ( K):

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất 3.534m$^2$ (trong đó có 2.344m$^2$ đất Nông nghiệp và 400m$^2$ đất thổ cư  thuộc thửa đất số 100) và 790m$^2$ đất Nông nghiệp thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng) đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 097565 ngày 10/11/1997 cho ông Liêng Hót Ha C. Ngày 03/02/2016, ông Liêng Hót Ha C và bà Kơ Să K5 đã viết giấy tay sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ H với số tiền 500.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận trong giấy sang nhượng có chữ ký, chữ viết của bên mua Nguyễn Thị Lệ H và bên bán Liêng Hót Ha C, Kơ Să K'Them và chữ ký các con của ông Ha C, bà K5 là Kơ Să Sa R, K Să K'Srin là của mình. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là những tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận không phải chứng minh.

[2.2] Nguyên đơn bà H trình bày ông Ha C, bà K5 đã chuyển nhượng cho bà toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 500.000.000đ, bà đã giao tiền cho ông Ha

C, bà K5 và đã nhận đất, tuy nhiên do chưa có nhu cầu sử dụng nên đã để cho bị đơn trồng cây ngắn ngày trên phần đất chuyển nhượng. Còn bị đơn ông Ha C, bà K5 cho rằng không có việc ông bà chuyển nhượng diện tích đất trên mà xuất phát từ khoản vay 300.000.000đ của ông bà với bà H trước đó nên bà H đã ép buộc ông viết, ký giấy sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên, nội dung là do bà H đọc cho ông viết, ông bà không nhận số tiền 500.000.000đ từ bà H nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2.3] Xét lời trình bày của bị đơn cho rằng bị ép ký, không nhận số tiền chuyển nhượng 500.000.000đ, thực chất đây là khoản tiền nợ vay 300.000.000đ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này chỉ có những người làm chứng là bà B2, ông (bà) Cliêng Jrang S2; Liêng H, ông Klong Ha T3. Trong khi đó bà Nguyễn Thị B2, ông (bà) Cliêng Jrang S2; Liêng H, ông Klong Ha T3 đều khai không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ha C, bà K5 và bà H, ngoài ra các ông bà không biết giữa bà H và bà K5 có việc vay mượn tiền hay không, trong khi đó bà H không thừa nhận. Mặt khác, tại công văn số 645/CALD (ĐTTH) ngày 16/09/2019 của Công an huyện L và Công văn 1978/PC –VPCQCSĐT ngày 09/09/2022 của Công an Tỉnh L xác định bà Nguyễn Thị Lệ H không có hành vi chiếm đoạt và không thụ lý đơn tố cáo của ông Ha C, K'Them đối với bà Nguyễn Thị Lệ H về hành vi chiếm đoạt số tiền 300.000.000đ nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của bị đơn.

[2.4] Xét về nội dung, hình thức của giấy viết tay sang nhượng đất ngày 03/02/2016 giữa bà H và ông Ha C, bà K5 nội dung: "*tôi tên là Liêng Hót Ha C vợ tên Kơ S Ka Them. Vợ chồng tôi có lô đất thổ cư tại thôn Đ, xã L, huyện L đã được cấp GCNQSDĐ số L 097565 thửa đất 100 + 104 tờ bản đồ số 11 diện tích 3.534m$^2$ do UBND huyện L cấp ngày 10/11/1997. Nay vợ chồng tôi và các con trong gia đình đã bàn bạc và thống nhất sang nhượng lại một phần diện tích đất bà Nguyễn Thị Lệ H, ngụ tại số H, đường N, Phường B, Thành phố Đ. Lô 1 Chiều ngang mặt đường nhựa liên thôn 10m, chiều sâu 30m, diện tích 300m$^2$. Lô 2 chiều ngang 30m chiều sâu 30m, diện tích 1.800m$^2$. vị trí lô đất: đông giáp Kon Riêng + bắc H3 + ông Sáu B1; Tây giáp đường liên thôn + ông Liêng Hót Ha C; Nam giáp Liêng Hót Ha S3 + bắc H3; Bắc giáp Liêng Hót Ha H5 + Sáu Ban với số tiền 800.000.000đ. Số tiền trên gia đình tôi đã nhận đủ và đã giao đất cho cô H toàn quyền quản lý, sử đụng nếu có ai tranh chấp gia đình tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật có chữ ký, viết người mua Nguyễn Thị Lệ H và bên người sang nhượng có chữ ký, viết của ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ S K'Them; chữ ký, chữ viết Kơ Să Sa R và Kơ S K'Srin (kèm bản vẽ tay)* thì giấy sang nhượng viết tay nêu trên không được công chứng, chứng thực theo quy định là có vi phạm về hình

thức. Đối với số tiền chuyển nhượng có sự sửa chữa, các bên đương sự đều thống nhất có sửa từ số 500.000.000đ thành số 800.000.000đ, do bà H là người sửa số này. Tại phiên tòa, các bên đương sự thừa nhận có việc sửa chữa và giá trị thực tế trong giấy viết tay chuyển nhượng là 500.000.000đ. Hơn nữa, trước khi viết giấy sang nhượng, ngày 01/02/2016, bị đơn đã thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 097565 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/11/1997 đứng tên ông Liêng Hót Ha C và đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh L, đến ngày 04/12/2019 bị đơn mới thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng và xóa thế chấp. Như vậy, khi thỏa thuận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về nội dung.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng 500.000.000đ để làm căn cứ giải quyết vụ án và xác định bên phía bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, hai bên chưa bàn giao đất, bị đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng trên diện tích đất trên để tuyên giấy viết tạy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/2/2016 vô hiệu, xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vộ hiệu là có căn cứ.

[2.4] Xét yếu tố lỗi dẫn đến giao dịch không thực hiện được: nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng đất không tìm hiểu thông tin, kiểm tra thửa đất mà mình ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa nhận đất trên thực tế. Còn bị đơn khi chuyển nhượng, trước đó đã thế chấp tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện L để vay vốn nhưng lại lập viết giấy sang nhượng đất. Vì vậy, lỗi của các bên theo tỷ lệ 6/4, nguyên đơn 6, bị đơn 4 là phù hợp.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/02/2025 của Công ty thẩm định giá NTV giá trị quyền sử dụng đất là 9.817.000.000 đồng – 500.000.000 đồng (là số tiền chuyển nhượng nguyên đơn đã thanh toán đủ cho bị đơn) = 9.317.000.000 đồng. Tính theo tỷ lệ nguyên đơn 60% tương ứng số tiền trượt giá 5.590.000.000 đồng; bị đơn 40% tương ứng số tiền trượt giá 3.726.000.000 đồng. Như vây, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 4.226.000.000 đồng (trong đó 500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng; 3.726.000.000 đồng là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 66.590.500 đồng (trong đó tại cấp sơ thẩm 23.890.500 đồng và cấp phúc thẩm 42.700.000 đồng) do nguyên đơn nộp và quyết toán xong. Do yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn được chấp nhận một phần giải quyết hậu quả hợp đồng vộ hiệu nên mỗi bên phải chịu theo tỉ lệ tương ứng lỗi 6/4. Nguyên đơn phải chịu 39.954.300 đồng; bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền 26.636.000 đồng.

[4] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Kơ S K'Them phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định, miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Liêng Hót Ha C;

Nguyên đơn không phải chiu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 10/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1 – Lâm Đồng).

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với bị đơn ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K).

Tuyên bố giấy sang nhượng đất viết tay ngày 03/02/2016 giữa ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) với bà Nguyễn Thị Lệ H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 097565 thửa đất số 100, 104 tờ bản đồ số 11 diện tích 3.534m$^2$ do UBND huyện L cấp ngày 10/11/1998 cho ông Liêng Hót Ha C vô hiệu.

Buộc ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 4.226.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Liêng Hót Ha C, bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 26.636.000 đồng chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

3.1 Dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009013 ngày 29/01/2021 của Chi cục thi hành dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Lâm Đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 69.602.322 đồng đã nộp tạm ứng án theo biên lai thu số 0000833 ngày 06/12/2021 và biên lai thu số 0002034 ngày 22/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng).

Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Liêng Hót Ha C.

Buộc bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) phải chịu 112.226.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

3.2 Dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002084 ngày 26/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng.

Buộc bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002079 ngày 24/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng). Bà Kơ Să K5 (Kơ Să K) đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Liêng Hót Ha C.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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.

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 các 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐ,KT,TT &THA;
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ;

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Thành Tâm**