

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 142/2026/DS-PT

Ngày 17-3-2026

*“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 K’Tiêng

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Hồng Chương

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, 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: 359/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, giữa các đương sự:

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 732/2025/QĐ-PT ngày 30-12-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2026/QĐ-PT ngày 16-01-2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2026/QĐ-PT ngày 04-02-2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 17/2026/QĐ-PT ngày 04-03-2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị G; địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hoàng Văn T; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Tiến D; địa chỉ: Số 55 đường M, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2.2. Ông Ngô Đức P; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

2.3. Bà Hà Thị T1; địa chỉ: Xóm Đ, xã D, tỉnh Thái Nguyên - Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Ngô Quốc K; địa chỉ: NOXH T2-409, khu phố M, xã N, tỉnh Đồng Nai – Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Ngô Quang K1, sinh năm 1990, địa chỉ: Thôn 3, xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng – Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Hoàng Thị N (Vợ ông Hoàng Văn T); địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng – Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Đinh Đại S; địa chỉ: Thôn 3, xã Đ1, tỉnh Lâm Đồng - Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ngân hàng TMCP P; địa chỉ chi nhánh Đ: 269 đường L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình T; chức vụ: Giám đốc tín dụng chi nhánh Đắk Lắk - Đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Văn phòng công chứng Vũ Minh V; địa chỉ: Số 01A đường H, xã Đ2, Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Minh V; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng V - Đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn T, ông Ngô Đức P; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N.

Kháng nghị: Quyết định số 25/QĐ-VKS-DS ngày 19-9-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 20-01-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị G trình bày: Ngày 07-5-2018 vợ chồng ông Ngô Đức P và bà Hà Thị T1 vay của bà G số tiền 262.000.000đ; ngày 03-3-2019 vay thêm 686.280.000đ. Tổng tiền vay là 948.280.000đ. Do không trả được nợ và cần tiền trả nợ xấu ngân hàng nên năm 2019 ông P và bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà G các thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ 43, diện tích 53 m² và thửa đất số 100, tờ bản đồ 62, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) với giá 1.600.000.000đ (*Một tỷ sáu trăm triệu đồng*), trong đó: Trừ nợ của bà G hơn 900.000.000đ; trả nợ cho ngân hàng 560.000.000đ; bà G thay mặt trả nợ cho bà L 100.000.000đ và chi phí làm thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Do các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch Đ nên bà G cùng ông P và bà T1 đã trả nợ khoảng 560.000.000đ để xóa thế chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng V vào ngày 05-7-2019 và đã thực hiện sang tên GCNQSDĐ cho bà G. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P và bà T1 đã bàn giao đất thực địa cho bà G sử dụng. Đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ 62 bà G canh tác một thời gian sau đó chuyển nhượng cho người khác. Đối với 02 thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ 43, bà G để trống nhưng vẫn thường xuyên quản lý. Tháng 7-2022, bà G tiến hành đo đạc để chuyển nhượng thì ông Hoàng Văn T tranh chấp. Ông T cho rằng đất của ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đức P từ năm 2012 nên ngăn cản bà G sử dụng đất. Vì vậy, ngày 20-01-2023 bà G khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn T trả lại cho bà G thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ 43.

Ngày 27-3-2024 bà G làm đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1, anh Ngô Quốc K, anh Ngô Quang K1 với bà Đinh Thị G, được Văn phòng công chứng Vũ Minh V công chứng ngày 05-7-2019 có hiệu lực pháp luật; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-01-2012 ký kết giữa ông Ngô Đức P và ông Hoàng Văn T vô hiệu. Đồng thời, buộc ông Hoàng Văn T giao lại thửa đất số 388 và số 389 trên thực địa cho ông P và buộc ông P giao đất cho bà G.

2. *Bị đơn ông Hoàng Văn T trình bày:* Trước đây ông Ngô Đức P và bà Hà Thị T1 có vay của ông T 02 lần với số tiền 150.000.000đ nhưng không có khả năng trả nợ. Ngày 14-01-2012 ông P và bà T1 thống nhất chuyển nhượng cho ông T diện tích đất khoảng 585m², thuộc thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ 43, tọa lạc tại thôn Đ, xã L, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quang H; phía Tây giáp đất Nguyễn Minh T2; phía Nam giáp khe mương; phía Bắc giáp tỉnh lộ 3. Giá chuyển nhượng 150.000.000đ và được căn trừ khoản nợ của ông P và bà T1 trước đó. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy viết tay và ông P và bà T1 đã bàn giao đất thực địa cho ông T quản lý, sử dụng. Do ông P và bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch Đ nên hẹn tháng 4-2012 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, tuy nhiên đến nay vẫn không thực hiện được dù ông T yêu cầu nhiều lần.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G, ông T không đồng ý vì ông T đã nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng đất từ năm 2012. Việc bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đang có tranh chấp giữa ông T với vợ chồng ông P là vô hiệu, do lỗi của bà G không tìm hiểu kỹ. Ông T không yêu cầu phản tố đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14-01-2012 giữa ông T với ông P, bà T1 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại (nếu có). Sau này nếu cần thiết ông T sẽ khởi kiện ông P, bà T1 trong vụ án dân sự khác.

3. *Bị đơn ông Ngô Đức P trình bày:* Vào năm 2010 và năm 2011, vợ chồng ông P và bà T1 (đã ly hôn ngày 18-11-2021) vay của ông Hoàng Văn T số tiền 60.000.000đ và 90.000.000đ. Năm 2012 vợ chồng ông P không có khả năng trả nợ nên đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ 43 với giá 150.000.000đ cho ông T để căn trừ nợ. Ông P đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2012 đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định vì thời điểm chuyển nhượng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch Đ.

Năm 2018, vợ chồng ông P vay của bà Đinh Thị G số tiền 200.000.000đ, lãi suất 5.000đ/triệu. Năm 2019 vợ chồng ông P không có khả năng trả nợ cho bà G và ngân hàng nên thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 62, diện tích khoảng 30.000m² (03ha) với giá thỏa thuận 800.000.000đ cho bà G, đồng thời bà G trả tiền nợ ngân hàng cho vợ chồng ông P khoảng 560.000.000đ. Ngoài ra, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, bà G xin mượn 02 GCNQSDĐ thửa số 388 và 389, tờ bản đồ 43, để vay ngân hàng hẹn

một đến hai năm sẽ trả nhưng không lập giấy tờ gì. Do vậy, ông P và bà G đã lập hợp đồng chuyển nhượng cả 03 thửa đất: số 100, tờ bản đồ số 62, số 388 và 389, tờ bản đồ 43 cho bà G. Do không chuyển nhượng thửa đất số 388 và 389 cho bà G nên ông P không thông báo cho ông Hoàng Văn T biết sự việc; ông P dự định khi nào bà G trả lại GCNQSDĐ thì ký hợp đồng sang tên cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G thì ông P không chấp nhận. Ông P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại (nếu có). Sau này nếu cần thiết ông P sẽ khởi kiện bà G hoặc ông T trong vụ án dân sự khác.

4. *Bị đơn bà Hà Thị T1 trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông Ngô Đức P.

5. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

5.1. *Bà Hoàng Thị N trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông Hoàng Văn T.

5.2. *Anh Ngô Quốc K và anh Ngô Quang K1 trình bày:* Việc chuyển nhượng thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ 43 cho ông T hay cho bà G thì anh K và anh K1 không biết cụ thể. Nay bà G khởi kiện, anh K, anh K1 không tham gia việc chuyển nhượng nên không ý kiến gì, xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

5.3. *Đại diện của Ngân hàng TMCP P trình bày:* OCB cấp tín dụng cho bà Đinh Thị G và ông Đỗ Hồng Q số tiền 1.300.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 0534/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 19-12-2024. Tài sản bảo đảm cho khoản vay có quyền sử dụng thửa đất 388, 389, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại xã L (nay là xã Đ). OCB đã nhận thế chấp tài sản đúng quy định của pháp luật, do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

5.4. *Đại diện của Văn phòng công chứng Vũ Minh V trình bày:* Văn phòng công chứng Vũ Minh V thực hiện công chứng hợp đồng uỷ quyền ngày 04-7-2019 giữa bà Hà Thị T1, ông Ngô Quốc K, ông Ngô Quang K1 cho ông Ngô Đức P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-7-2019 giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1, ông Ngô Quốc K, ông Ngô Quang K1 với bà Đinh Thị G theo đúng quy định pháp luật. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, tại thời điểm công chứng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên được hướng dẫn, tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. *Người làm chứng, ông Đinh Đại S trình bày:* Năm 2018 vợ chồng ông P vay của bà G (Con gái của ông S) 800.000.000đ nhưng không có khả năng trả nợ và nợ xấu ngân hàng nên đã chuyển nhượng 03 thửa đất: Thửa số 100, tờ bản đồ số 62; thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ số 43 cho bà G. Do không đủ tiền và không rành về việc chuyển nhượng đất đai trên thực địa nên bà G có nhờ ông S hỗ trợ về thủ tục chuyển nhượng và tiền bạc. Ông S có cho bà G số tiền

800.000.000đ để trả ngân hàng cho ông P và ông S đến nhà ông P để thương lượng chuyển nhượng đất trên thực tế và lập giấy tờ viết tay chuyển nhượng đất ngày 04-7-2019 (ông S thay con gái đứng tên trên giấy tờ viết tay).

Sau khi thoả thuận xong với ông P, do ông S là người đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng đất viết tay với ông P nên đã lập giấy uỷ quyền viết tay cho bà G để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà G (người thực tế nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đức P) và ông S đã bàn giao lại mọi việc cho bà G. Đối với số tiền 800.000.000đ ông S cho bà G để trả ngân hàng cho ông P thì ông S không yêu cầu gì. Do thửa đất số 388 và 389 là của bà G, không liên quan gì đến ông S nên ông S hoàn toàn thống nhất, không tranh chấp, khiếu nại gì đối với 02 thửa đất số 388 và 389 cấp cho bà G. Ông S xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

7. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 20-8-2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng đã căn cứ:* Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 124; Điều 128 và khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 401; Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Đinh Thị G.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-01-2012 giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị N vô hiệu.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T, anh Ngô Quốc K, anh Ngô Quang K1 và bà Đinh Thị G, được công chứng ngày 07-5-2019 tại Văn phòng công chứng Vũ Minh V.

- Buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị N trả lại ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1, anh Ngô Quốc K, anh Ngô Quang K1 và đồng thời buộc ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1, anh Ngô Quốc K, anh Ngô Quang K1 bàn giao cho bà Đinh Thị G quyền sử dụng đất và tài sản, cây trồng gắn liền với thửa đất số 388 và số 389, tờ bản đồ số 43, GCNQSDĐ số CR996637, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28-01-2021 cho bà Đinh Thị G (Có mảnh trích đo kèm theo).

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

6. *Sau khi xét xử sơ thẩm:*

- Ngày 03-9-2025 và ngày 04-9-2025, bị đơn ông Hoàng Văn T, ông Ngô Đức P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

- Ngày 19-9-2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ

bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Văn T: Ông Tô Tiến D trình bày: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời ông T đã nhận chuyển nhượng của ông P và được bàn giao đất thực địa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T, huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T, ông Ngô Đức P và bà Hoàng Thị N, huỷ Bản án sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 20-8-2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu lưu trong hồ sơ, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T, ông Ngô Đức P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, ông P và bà N, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy sang nhượng đất thổ cư) đề ngày 14-01-2012 giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1 với ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị N (BL số 54): Hợp đồng chỉ lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực. Nội dung của hợp đồng không ghi nhận tứ cận, số thửa đất, tờ bản đồ cụ thể. Mặt khác, giữa ông P, bà T1 và ông T, bà N đều thừa nhận thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng (không được chuyển nhượng) nên chưa thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông T và bà N; sau đó ông T đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông P vẫn không thực hiện thủ tục sang tên, tuy nhiên ông T cũng không tranh chấp, khởi kiện gì đối với ông P. Biên bản xác minh ngày 26-12-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, ghi nhận: Thời điểm chuyển nhượng (Ngày 14-01-2012), thửa đất số 388, tờ bản đồ số 43 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ; đối với thửa đất số 389, tờ bản đồ số 43 đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ ngày 23-4-2013; thời gian sau thửa đất số 388 và 389 nhiều lần xóa thế chấp và thế chấp lại đến thời điểm chuyển nhượng cho bà Đinh Thị G.

Tại khoản 2 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “2. *Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.*”

Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*”

Khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định: “4. *Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này.*”

Khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định: “2. *Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.*”

Điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.*”

Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, quy định “a) *Hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực;*”

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy sang nhượng đất thổ cư) đề ngày 14-01-2012 giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1 với ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị N đã vi phạm về hình thức, nội dung theo quy định pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng cũng như tại thời điểm bà G nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P và bà T1, do đó đã vô hiệu và không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

[2.2]. Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-7-2019 giữa bà Đinh Thị G với gia đình ông P: Ngày 04-7-2019 ông Đinh Đại S (bố đẻ của bà G) thay mặt bà G nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P và bà T1 03 thửa đất số 100, tờ bản đồ 62, thửa số 388 và 389 tờ bản đồ số 43. Hai bên lập giấy viết tay thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.600.000.000đ. Do ông P và bà T1 thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch Đ nên bà G cùng vợ chồng ông P thực hiện xóa thế chấp, rút GCNQSDĐ từ Ngân hàng. Ngày 05-7-2019 bà G và gia đình ông P tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất: Số 100, tờ bản đồ số 62; số 388 và 389, tờ bản đồ số 43 tại Văn phòng công chứng Vũ Minh V. Hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định pháp luật, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng công chứng là 200.000.000đ để giảm thuế. Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi công chứng, bà G thực hiện đăng ký sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (cũ). Ngày 28-01-2021 Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Đ đã cấp GCNQSDĐ số CR996637 và CR996638 cho bà Đinh Thị G đối với thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ số 43. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-7-2019 giữa bà Đinh Thị G với gia đình ông P đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.”*

[2.3]. Đối với ý kiến của ông P và bà T1 cho rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ 62 cho bà G với số tiền 800.000.000 đồng, tại Văn phòng công chứng bà G đề nghị mượn GCNQSDĐ của 02 thửa số 388 và 389 để vay ngân hàng nên ông P mới ký hợp đồng chuyển nhượng cả 03 thửa đất nêu trên cho bà G. Tuy nhiên, ông P không đưa ra được chứng cứ chứng minh, đồng thời mâu thuẫn với chứng cứ *“Hợp đồng viết tay ngày 04-7-2019”* giữa ông P, bà T1 với ông Đinh Đại S (bố đẻ của bà G là người thay mặt bà G nhận chuyển nhượng) nội dung ghi nhận vợ chồng ông P chuyển nhượng 03 thửa đất số 100, tờ bản đồ 62, thửa số 388 và 389 tờ bản đồ số 43 cho ông S. Do đó, ý kiến của ông P và bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4]. Ngoài ra, bà Đinh Thị G xác định: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P và bà T1 đã bàn giao đất thực địa cho bà G, hiện trạng có nhà đã dỡ bỏ phần mái tôn không ai ở, đất trống không ai sử dụng; do chưa có nhu cầu nên bà G để trống nhưng vẫn thường xuyên quản lý; tháng 7-2022, bà G tiến hành đo đạc để chuyển nhượng cho người khác thì ông Hoàng Văn T mới ý kiến tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-01-2024 của Tòa án cấp sơ thẩm (BL số 119-123, ghi nhận: Trên đất có 01 nhà tạm khoảng 37m², mái lợp tôn do ông T lợp sau khi ý kiến tranh chấp với bà G và 01 cây xoan mọc tự nhiên ngoài ra không có tài sản gì khác. Mặt khác, quá trình từ năm 2012 đến năm 2019 vợ chồng ông P nhiều lần làm thủ tục, hồ sơ thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Đ để vay vốn ngân hàng nhưng vợ chồng ông T không ý kiến đến Ngân hàng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc vợ chồng ông T cho rằng nhận bàn giao đất từ vợ chồng ông P và đã quản lý, sử dụng từ năm 2012, là không có căn cứ.

[2.5]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-01-2012 giữa ông P, bà T1 với ông T, bà N vô hiệu; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-7-2029 giữa gia đình ông P với bà Đinh Thị G là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1]. Đối với nội dung kháng nghị về việc Tòa án thụ lý đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08-4-2024 của nguyên đơn bà Đinh Thị G: Tại đơn khởi kiện ngày 26-01-2023, bà G khởi kiện yêu cầu buộc ông Hoàng Văn T trả lại thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ số 43 và được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý tại Thông báo số 32/TB-TLVA ngày 27-02-2023. Trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (Ngày 08-4-2024), bà G thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu: Tuyên hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-01-2012 giữa ông P và ông T vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G và vợ chồng ông P; buộc ông T giao lại quyền sử dụng đất cho ông P để ông P giao lại quyền sử dụng đất cho bà G. Ngày 08-4-2024 Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và thay đổi tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định tại khoản 4 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự và tại mục 7 phần IV Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn: *“Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*.

[3.2]. Đối với nội dung kháng nghị việc xác định tư cách tố tụng của ông Đinh Văn S: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà Đinh Thị G với vợ chồng ông T, gia đình ông P, không liên quan đến ông S. Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, ông S ý kiến, cụ thể: Ông S chỉ hỗ trợ cho bà G, thay bà G đứng tên trên giấy tờ chuyển nhượng viết tay ngày 04-9-2019 với ông P. Sau đó, ông S đã bàn giao lại mọi việc cho bà G nên không còn liên quan gì đến thửa đất số 388 và 389; ông S hoàn toàn thống nhất, không tranh chấp, khiếu nại gì đối với 02 thửa đất số 388 và 389 đã cấp GCNQSDĐ cho bà G. Đối với Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị thì ông S không ý kiến gì, đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là phù hợp, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

[3.3]. Đối với nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ thời điểm chuyển nhượng giữa vợ chồng ông P với vợ chồng ông T (Ngày 14-01-2012), các thửa đất số 388 và 389 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ hay không: Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại giai đoạn sơ thẩm, vợ chồng ông P và vợ chồng ông T đều thừa nhận thời điểm chuyển nhượng, các thửa đất số 388 và 389 đang thế chấp tại Ngân hàng. Mặt khác, tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, ghi nhận: Thời điểm chuyển nhượng (Ngày 14-01-2012), thửa đất số 388, tờ bản đồ số 43 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ; đối với thửa đất số 389, tờ bản đồ số 43 đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ ngày 23-4-2013; thời gian sau thửa đất số 388 và 389 nhiều lần xóa thế chấp và thế chấp lại, đến thời điểm chuyển nhượng đất cho bà Đinh Thị G (ngày 05-7-2019) mới xóa thế chấp.

[3.4]. Đối với nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn, giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-01-2012 giữa ông P, bà T1 và ông T, bà N bị tuyên vô hiệu, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị G; giữa ông P, bà T1 và vợ chồng ông T không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng này; tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa

giải và tại phiên toà sơ thẩm, các đương sự đều ý kiến không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác nếu sau này có yêu cầu. Do đó, nội dung kháng nghị nêu trên là không phù hợp

[4]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T, ông Ngô Đức P, bà Hoàng Thị N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc hủy bản án sơ thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm 12/2025/DS-ST ngày 20-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, ông P và bà N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐ-VKS-DS ngày 19-9-2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn T, ông Ngô Đức P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 20-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Đinh Thị G.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất thổ cư) ngày 14-01-2012 giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1 và ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị N vô hiệu.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1, anh Ngô Quốc K, anh Ngô Quang K1 và bà Đinh Thị G, được công chứng ngày 05-7-2019 tại Văn phòng công chứng Vũ Minh V.

- Buộc ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị N, ông Ngô Đức P, bà Hà Thị T1, anh Ngô Quốc K, anh Ngô Quang K1 bàn giao cho bà Đinh Thị G quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 388 và 389, tờ bản đồ số 43, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR996637 và CR996638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28-01-2021 cho bà Đinh Thị G, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường nhựa (tỉnh lộ 683); phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C và ông Tô Văn B; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quang H; phía Tây giáp thửa đất số 84. Đối với mái tôn, các tài sản khác (nếu có) do ông Hoàng Văn T tạo lập sau khi tranh chấp với bà Đinh Thị G thì ông Hoàng Văn T có quyền và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời.

1.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Ngô Đức P và ông Hoàng Văn T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng). Do bà Đinh Thị G đã nộp 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) để chi phí xem xét thẩm định tại

chỗ và định giá tài sản nên ông Ngô Đức P và ông Hoàng Văn T mỗi người phải hoàn trả cho bà Đinh Thị G số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Về án phí sơ thẩm:

1.3.1. Buộc ông Ngô Đức P và ông Hoàng Văn T mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

1.3.2. Hoàn trả cho bà Đinh Thị G số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009391 ngày 24-7-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Ngô Đức P, ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị N mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0002942 ngày 05-9-2025 và số 0003350 ngày 22-9-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 8- Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS.

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

(Đã ký)

K'Tiêng