

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 167/2026/DS-PT

Ngày: 25-3-2026

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2026/TLPT-DS, ngày 05/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2026/QĐ-PT ngày 16/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô Minh T, sinh năm 1955 và bà Quãng Thị H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số F H, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Minh Quãng N, sinh năm 1994 và bà Quãng Thị H1, sinh năm 1971 (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2026) Có mặt.

Địa chỉ: Số F H, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Quãng Thị H: Ông Nguyễn Đình K - Luật sư Văn phòng L1, Đoàn Luật sư thành phố H (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Quãng Văn C, sinh năm 1952 và bà Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH T6 (nay là Công ty TNHH T6).

Địa chỉ: Đường N, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng T1; chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê V, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường B, thôn M, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Tô Minh Quảng N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào năm 2002 vợ chồng ông Tô Minh T, bà Quảng Thị H có nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn H3, bà Phạm Thị Thanh T2 01 thửa đất, trên đất có 01 căn nhà tại số B đường C, khu phố D, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng; trong đó ông Quảng Văn C là anh ruột của bà H cho mượn 90.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên, ông T, bà H đăng ký và được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) cấp quyền sử dụng thửa đất số 684, tờ bản đồ 01, diện tích 66,5m² (diện tích thực tế 77,8m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507, đứng tên hộ ông Tô Minh T (gọi tắt là thửa đất 684). Sau khi mua căn nhà và thửa đất 684 ông T, bà H có sửa lại nhà với số tiền 40.000.000 đồng để kinh doanh mua bán. Đến đầu năm 2022 vợ chồng ông C, bà Trần Thị Ngọc H2 trình bày do cần chứng minh là ông C, bà H2 có nhà ở quê, nhằm để làm thủ tục đăng ký sở hữu nhà ở thành phố Hồ Chí Minh. Do đó vợ chồng ông C nhờ ông T, bà H làm thủ tục chuyển nhượng nhà và thửa đất 684 qua cho ông C, bà H2, để phục vụ cho mục đích của vợ chồng ông C. Vì tình nghĩa anh em ruột và do sự ép buộc từ ông C, nên ông T đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất 684 cho ông C, cùng những điều kiện kèm theo. Sau đó có ông Lê V đến nhà yêu cầu ông T cung cấp hồ sơ, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 684 (sổ đỏ) cho ông V với yêu cầu chuyển đổi tên sử dụng trong sổ đỏ từ hộ ông Tô Minh T sang tên Tô Minh T và Quảng Thị H. Từ lúc giao sổ đỏ cho ông V, thì ông T, bà H không hề ký văn bản nào khác, nhưng không hiểu bằng cách nào ông V đã cập nhật tên mới vào sổ đỏ và giữ luôn sổ đỏ mà không trả lại cho ông T, bà H.

Do ông C là anh ruột của bà H, lúc nào cũng lấy danh nghĩa là anh lo cho em, nên ông T, bà H sống biết ơn và nghe lời ông C. Từ đó ông C, bà H2 đã dùng quyền của anh để đe dọa là cho niêm phong nhà, chữ bói để ép buộc vợ chồng ông Thư ký chuyển nhượng thửa đất 684 cho ông C, bà H2. Vì không hiểu biết pháp luật, nên ngày 27/7/2022 ông T, bà H đã đến Văn phòng C2 ký vào hợp đồng soạn sẵn để chuyển nhượng thửa đất 684 cho ông C và bà H2; ông C và bà H2 có hứa hẹn, nhưng sau đó lật lọng muốn chiếm đoạt nhà, đất của ông T, bà H.

Nay ông T, bà H cho rằng đã bị ông C, bà H2 lừa ký hợp đồng không đúng pháp luật; vì: Ông T, bà H không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 684 cho ông C, bà H2; số tiền chuyển nhượng 450.000.000 đồng không đúng với giá trị thực tế; không có việc giao nhận tiền.

Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 684, tờ bản đồ 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 839507, do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/8/2002 giữa vợ chồng ông Tô Minh T, bà Quảng Thị H với vợ chồng ông Quảng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2 là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn T3 lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507, số vào sổ GCN 03564 QSDĐ/531/HĐCN, do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/8/2002.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:* Ông C, bà H2 sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh, còn gia đình cha mẹ ở tại huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Thấy gia đình người em là ông T, bà H có khó khăn, nên vào năm 2002 ông C, bà H2 mua 01 căn nhà và thửa đất 684, hiện trạng nhà và đất từ đó đến nay không có gì thay đổi, với giá 100.000.000 đồng, nhưng giao cho em gái là bà Quảng Thị H đứng ra giao dịch chuyển nhượng. Mục đích chuyển nhượng nhà và đất này là để tạo điều kiện cho ông T, bà H có nơi buôn bán nuôi các con. Cho nên khi mua nhà và đất xong ông C là người bỏ tiền ra sửa chữa lại căn nhà như phá bỏ các vách ngăn trong nhà, để thuận tiện cho việc buôn bán, chi phí sửa lại nhà lúc đó là khoảng 300.000 đồng. Về hiện trạng căn nhà vẫn giữ nguyên như lúc ông C sửa lại. Để đảm bảo tài sản này là của ông C, nên ngày 7/5/2002, bà H đã lập Giấy cam kết nhận sử dụng nhà và đất ở, có nội dung như sau: Ông Quảng Văn C đã mua căn nhà ở mặt tiền trước chợ V1, để giúp đỡ cho gia đình bà H sản xuất, kinh doanh bách hóa kiếm sống và chỉ được sử dụng căn nhà và đất ở để kinh doanh buôn bán kiếm sống. Gia đình bà H không được quyền sang nhượng, bán, đổi, cho bất kỳ ai; khi nào gia đình bà H không sử dụng căn nhà, đất thì gia đình bà H trả lại cho ông C, vì đó là tài sản riêng cá nhân ông C. Ở phần cuối có chữ ký ông T, bà H và bà Nguyễn Thị D (mẹ bà H và ông C), hiện đã chết. Khi làm bản cam kết này các bên tham gia đều hoàn toàn bình thường, khỏe mạnh. Đến tháng 6/2022 ông C phát hiện căn nhà số B Cách Mạng T và thửa đất 684 thuộc quyền sở hữu của ông Tô Minh T. Do đó ông C, bà H2 yêu cầu ông T, bà H chuyển lại cho ông C, bà H2 đứng tên quyền sử dụng nhà và thửa đất 684 một cách hợp pháp, thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H và ông C đã đồng ý ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy T4 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 684 qua cho ông C, bà H2 đứng tên quyền sử dụng.

Nay ông C, bà H2 yêu cầu ông T, bà H phải trả lại thửa đất 684 cùng căn nhà số B CMT8, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng trên đất cho ông C, bà H2 sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T6 (nay là Công ty TNHH T6- gọi tắt là Công ty T6) trình bày:* Vào năm 2022 Công ty T6 hợp đồng về thực hiện thủ tục pháp lý về bất động sản với ông C về việc: Thay đổi chủ thể

sử dụng đất, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đo đạc phục vụ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông **Lê V**- nhân viên của **Công ty T6** là người trực tiếp đến gặp ông **T** nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục chuyển tên người sử dụng đất từ họ ông **Minh T** sang tên ông **Tô Minh T**, bà **Quảng Thị H** và làm hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 684 từ ông **T**, bà **H** sang cho ông **C**, bà **H2**. Sau khi làm xong hợp đồng thì giao cho Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thùy T4** và công việc của **Công ty T6** đã hoàn thành. Trong quá trình làm các thủ tục nêu trên ông **V** thực hiện đúng quy định. Khi giao hồ sơ để ông **V** làm thủ tục, thì ông **T**, bà **H** đều tự nguyện giao và ký tên vào các giấy tờ, chứ ông **V** không có hành vi lừa dối ông **T**, bà **H**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 232, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật số 85; Điều 163, 164, 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024, Điều 117, 118, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, 3 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² (diện tích thực tế là 77,8m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507, địa chỉ thửa đất tại: **khu phố D, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng)**, do **UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ)** cấp ngày 20/8/2002 cho hộ ông **Tô Minh T** (đã được đăng ký biến động người sử dụng là ông **Tô Minh T** và bà **Quảng Thị H** vào ngày 11/7/2022), giữa bên chuyển nhượng là ông **Tô Minh T**, bà **Quảng Thị H** với bên nhận chuyển nhượng là ông **Quảng Văn C**, bà **Trần Thị Ngọc H2**; đã được Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thùy T4** chứng thực vào ngày 27/7/2022, theo công chứng 5183, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Buộc ông **Tô Minh T** và bà **Quảng Thị H** phải trả lại cho ông **Quảng Văn C** và bà **Trần Thị Ngọc H2** thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² (diện tích thực tế 77,8m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507, địa chỉ thửa đất tại: **khu phố D, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng)**; có tứ cận: phía Bắc giáp **Trường tiểu học L2**, phía Nam giáp **đường C**, phía Đông giáp nhà bà **L**, phía Tây giáp nhà ông **T5**, do **UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ)** cấp ngày 20/8/2002 cho hộ ông **Tô Minh T** (đã đăng ký biến động tên người sử dụng là ông **Tô Minh T** và bà **Quảng Thị H** vào ngày 11/7/2022 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông **Quảng Văn C** và bà **Trần Thị Ngọc H2** vào ngày 20/8/2022); cùng một căn nhà có gác lửng, **số B đường C**,

thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có diện tích xây dựng 77,8m², được xây dựng trên thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² (diện tích thực tế 77,8m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507, địa chỉ thửa đất tại: khu phố D, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về diện tích tăng thêm của thửa đất 684, tờ bản đồ 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507 theo quy định

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đồ tranh chấp, hệ tọa độ VN-2000- Khu vực Bình Thuận, khu phố 4, tờ bản đồ số 63(236398-5-(5) do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) ký ban hành ngày 5/8/2024).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Minh Quảng N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Minh Quảng N1 và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng

vẫn vắng mặt không có lý do, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn kháng cáo: Ông **Tô Minh Quảng N1** được ủy quyền kháng cáo và làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ông **Tô Minh T** và bà **Quảng Thị H** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 684, tờ bản đồ 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507 cùng căn nhà trên đất tại **thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng** cho ông **Quảng Văn C** và bà **Trần Thị Ngọc H2** đã được **Văn phòng C2** chứng thực vào ngày 27/7/2022, theo công chứng 5183, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng.

Nguyên đơn cho rằng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị đe dọa và bị lừa dối là không phù hợp bởi lẽ tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông **Tô Minh T** và bà **Quảng Thị H** có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự và năng lực hành vi dân sự; các bên giao kết hợp đồng ký trực tiếp tại Văn phòng Công chứng điều đó thể hiện sự tự nguyện, đồng thời các bên cũng đã đọc lại nội dung của hợp đồng và không ai có ý kiến gì khác. Quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời trình bày của mình thì nguyên đơn không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là mình bị lừa dối hay ép buộc nên lời trình bày của phía nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng giá ghi trong hợp đồng cũng không đúng và bị đơn cũng chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn, thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất 684, tờ bản đồ 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507 cùng căn nhà trên đất tại **thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng** là do vợ chồng ông **Tô Minh T** và bà **Quảng Thị H** nhận chuyển nhượng từ ông **Huỳnh Văn H3** và bà **Phạm Thị T2** với giá 100.000.000đ. Tuy nhiên, theo lời trình bày của phía bị đơn thì việc mua bán, chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là do bị đơn thực hiện, đồng thời số tiền 100.000.000đồng là do bị đơn thanh toán nhưng để ông **T** và bà **H** đứng tên vì tại thời điểm đó vợ chồng ông **C**, bà **H2** đang công tác tại thành phố Hồ Chí Minh. Để chứng minh cho lời trình bày của mình thì bị đơn đã cung cấp Giấy Cam kết nhận sử dụng nhà ở, đất ở lập ngày 07/5/2002 giữa vợ chồng bà **Quảng Thị H**, ông **Tô Minh T** và ông **Quảng Văn C** đồng thời trình bày

việc thanh toán tiền được chia làm 03 lần như xác nhận của ông H3, bà T2 tại mặt sau của Giấy bán nhà.

Tại Giấy Cam kết nhận sử dụng nhà ở đất ở lập ngày 07/5/2002 có nội dung: Anh tôi là Quảng Văn C đã mua căn nhà 68m² đường số A thôn E thị trấn V mặt tiền trước chợ V1 để giúp đỡ gia đình tôi canh tác, sản xuất kinh doanh bách hóa kiếm sống và chỉ được sử dụng căn nhà để ở và đất ở để kinh doanh buôn bán kiếm sống. Cho nên gia đình tôi không được quyền sang nhượng bán, đổi, cho bất kỳ ai, chỉ được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh buôn bán kiếm sống, khi nào gia đình tôi không sử dụng căn nhà ở, đất ở nữa thì gia đình tôi trả lại cho anh tôi Quảng Văn C1 vì đó là tài sản riêng cá nhân anh tôi mua để giúp cho gia đình tôi sản xuất kinh doanh buôn bán kiếm sống mỗi ngày mà thôi. Nay tôi làm giấy cam kết chỉ sử dụng nhà ở, đất ở để buôn bán sản xuất kinh doanh kiếm sống, không được quyền sang nhượng căn nhà ở đất ở nói trên, trong giấy cam kết này. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận chữ ký trong giấy cam kết là của vợ chồng nguyên đơn và có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị D1 (là mẹ của ông u và bà H). Việc nguyên đơn cho rằng viết giấy cam kết chỉ nhằm mục đích cho mẹ yên tâm là không có cơ sở.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2022, nguyên đơn ông T, bà H đã khai: khi chúng tôi ra VPCC Nguyễn Thị Thùy T4 để ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông C1 thì vợ chồng ông C1 có hứa với chúng tôi là sẽ tính toán lại phần công sức của chúng tôi về việc đã góp mua và giữ gìn tôn tạo cho đến hôm nay. Tuy nhiên, vợ chồng ông C1 không thực hiện đúng lời hứa. Cho nên dẫn đến việc chúng tôi khởi kiện để đòi lại quyền lợi cho mình chứ riêng về quyền sử dụng đất cũng như căn nhà trường hợp vợ chồng ông C1 có đòi thì chúng tôi cũng chấp nhận trả. Nhưng phải trả lại cho chúng tôi quyền lợi như vợ chồng ông C1 đã hứa...

Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 27/7/2022 là nhằm mục đích trả lại quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho ông Quảng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2. Do đó việc các bên đương sự thừa nhận dù trên hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 450.000.000đ nhưng không có việc giao nhận tiền giữa hai bên là phù hợp.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng đã bỏ ra số tiền 40triệu đồng để sửa nhà, bị đơn đã hứa cho nguyên đơn quyền lợi khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp không đủ cơ sở để chứng minh; hơn nữa nguyên đơn đã sử dụng nhà của bị đơn để ở và buôn bán kinh doanh từ năm 2002 cho đến nay là đã được hưởng hoa lợi, lợi tức và nguyên đơn cũng không yêu cầu tính công sức quản lý căn nhà nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là đúng quy định.

[3]. Từ những phân tích trên có thể khẳng định việc ông Tô Minh T và bà Quảng Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 684, tờ bản đồ 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507 cùng căn nhà

trên đất tại thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Quảng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2 đã được Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 27/7/2022, theo công chứng 5183, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Quá trình xét xử phúc thẩm thì phía nguyên đơn có cung cấp thêm chứng cứ về việc sửa chữa căn nhà nhưng chỉ là lời trình bày mà không có bất cứ hóa đơn, chứng từ nào nên không có căn cứ để chứng minh. Do đó kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận như đề nghị của đại diện viện kiểm sát là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng là đúng quy định.

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

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Minh Quảng N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

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

Khoản 2 khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Minh T, bà Quảng Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Quảng Văn C, bà Trần Thị Ngọc H2 đã được Văn phòng C2 chứng thực vào ngày 27/7/2022, theo công chứng 5183, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² (diện tích thực tế là 77,8m²), Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số U 839507 do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp ngày 20/8/2002 cho hộ ông Tô Minh T (đã được đăng ký biến động người sử dụng là ông Tô Minh T và bà Quăng Thị H vào ngày 11/7/2022) là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc ông Tô Minh T và bà Quăng Thị H phải trả lại cho ông Quăng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2 thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² (diện tích thực tế 77,8m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507, do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (cũ) cấp ngày 20/8/2002 cho hộ ông Tô Minh T (đã đăng ký biến động tên người sử dụng là ông Tô Minh T và bà Quăng Thị H vào ngày 11/7/2022 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Quăng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2 vào ngày 20/8/2022); cùng một căn nhà có gác lửng tại số B đường C, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có diện tích xây dựng 77,8m², được xây dựng trên thửa đất số 684, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 839507.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Tô Minh T và bà Quăng Thị H phải hoàn trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 800.000đồng cho ông Quăng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Minh T và bà Quăng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; 300.000 đồng án phí tranh chấp đòi lại tài sản, nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí do ông T, bà H đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012482 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng). Ông T, bà H đã nộp đủ án phí.

Ông Quăng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Quăng Văn C và bà Trần Thị Ngọc H2 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015180 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Minh T và bà Quăng Thị H (do ông Tô Minh Quăng N1 đại diện) phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010122 ngày 09/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án Dân sự có

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

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/3/2026)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 17;
- Phòng THADS khu vực 17;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng