

Bản án số: **280/2025/DS - PT**

Ngày: 16-12-2025

V/v: “*Đòi lại giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Võ Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 04 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 351/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 127/2025/QĐ – PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1973; CCCD số 048173005xxx; Địa chỉ: Tổ x thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn X, sinh năm 1966, CCCD số 049066018xx; Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường H, thành phố Đà

Năng (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 25/11/2025 số công chứng: 78xx/2025/CCGD tại Văn phòng Công chứng T). Bà G và ông X đều có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Trần Vũ T**, sinh năm 1980, CCCD số 048080003xxx và bà **Lê Thị Kim Y**, sinh năm 1985, CCCD số 045185003xxx; Cùng địa chỉ: Tổ x thôn C, xã H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh L – Luật sư Công ty Luật TNHH T – Chi nhánh Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: Tầng x Toà nhà R, số 3xx đường X, phường C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị G – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2025, tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Bà Nguyễn Thị G là chủ sở hữu của thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 899xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/11/2019 đứng tên bà Đinh Thị L. Ngày 20/02/2020 đăng ký biến động tặng cho bà Nguyễn Thị G.

Ngày 20/6/2022 bà G có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích 120m² tại thửa đất trên cho bà Lê Thị Kim Y là vợ của ông Trần Vũ T với giá 800.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà Y đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Để thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng cho bà Y, ngày 21/6/2022 bà G có làm hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Vũ T để làm hồ sơ tách thửa trên với thời hạn 6 tháng tại Văn phòng công chứng T. Đến ngày 28/8/2023 bà G tiếp tục lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Vũ T để làm hồ sơ tách thửa thời hạn 01 năm tại Văn phòng Công chứng P.

Ngày 25/8/2023 bà G và bà Y tiếp tục ghi thêm vào hợp đồng đặt cọc mặt sau để bán phần diện tích còn lại đến mép ruộng của thửa đất trên có diện tích 100m² với giá là 200.000.000 đồng và ghi chung giá chuyển nhượng của lần trước và lần sau là 1.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà Y đã đưa cho bà G tổng cộng số tiền là 340.000.000 đồng cả lần trước và lần sau. Tuy nhiên, đã quá thời hạn thoả thuận cũng như thời hạn uỷ quyền đến giờ ông Trần Vũ T đem sổ đỏ và giấy tờ của bà G đi không chịu làm tách thửa.

Ngày 26/02/2025 các bên có đến Toà và ông T, bà Y có đưa ra hai phương án: Một là bà G không bán đất nữa thì trả lại tiền cọc đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng

đặt cọc vì làm sai hợp đồng đặt cọc. Hai là đợi trong vòng 60 ngày để ra sổ thì hai bên ra lập hợp đồng chuyển nhượng vì lý do cơ quan nhà nước hoãn công việc.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu ông Trần Vũ T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị G.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Trần Vũ T và bà Lê Thị Kim Y cùng trình bày:*

Qua tìm hiểu vợ chồng tôi là Trần Vũ T, Lê Thị Kim Y quyết định mua một phần diện tích của thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 899xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/11/2019 đứng tên bà Đinh Thị L (Ngày 20/02/2020 đăng ký biến động tặng cho bà Nguyễn Thị G). Cụ thể:

Ngày 20/6/2022, vợ chồng tôi và bà G thoả thuận và lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích 120m² tại thửa đất trên do vợ tôi là Lê Thị Kim Y đứng tên ký hợp đồng với giá 800.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đặt cọc trước số tiền: 100.000.000 đồng.

Do sổ đỏ của bà G chưa làm thủ tục cấp đổi, tách thửa nên để thực hiện việc tách thửa mới chuyển nhượng cho vợ chồng tôi là ông T, bà Y, ngày 21/6/2022 bà G có làm hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Vũ T để làm hồ sơ cấp đổi, tách thửa trên với thời hạn 6 tháng tại Văn phòng công chứng T nhưng do hồ sơ cấp đổi, tách thửa chưa xong nên đến ngày 28/3/2023 bà G có làm tiếp hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Vũ T để làm hồ sơ tách thửa thời hạn 01 năm tại Văn phòng công chứng P.

Ngày 25/8/2023, bà Nguyễn Thị G và vợ chồng tôi tiếp tục ghi thêm vào hợp đồng đặt cọc mặt sau để nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại đến mép ruộng của thửa đất trên có diện tích 100m² với giá là 200.000.000 đồng và ghi chung giá chuyển nhượng của lần trước và lần sau là 1.000.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đã đưa cho bà G lần trước và lần sau với tổng số tiền là 340.000.000 đồng.

Từ ngày nhận được sự uỷ quyền của bà G đi làm sổ để tách thửa tôi đã nhanh chóng tiến hành nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện H để xin cấp đổi. Tuy nhiên, hồ sơ bị vướng nhiều vấn đề nên trong quá trình thụ lý xử lý hồ sơ chúng tôi nhận được nhiều công văn của Văn phòng đăng ký đất đai của huyện H yêu cầu chúng tôi bổ sung hồ sơ còn thiếu và sau nhiều lần yêu cầu và cung cấp bổ sung thì chúng tôi đã có được giấy hẹn trả kết quả mới nhất là ngày 07/02/2025. Tôi khẳng định bản thân rất muốn hoàn tất hồ sơ sớm nhất để bà G chuyển nhượng phần diện tích đất mà hai bên đã tiến hành đặt cọc nhưng việc làm hồ sơ phụ thuộc vào cơ

quan chuyên môn và đến nay cũng đã có giấy hẹn lấy kết quả nhưng Văn phòng đăng ký đất đai huyện H vẫn trả lời hơn 40 ngày nữa mới có kết quả trả sổ theo hợp đồng uỷ quyền từ bà G cho tôi đi làm.

Nay bà Nguyễn Thị G yêu cầu tôi trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thì tôi không thể thực hiện được vì hồ sơ và Giấy chứng nhận đang được xử lý tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, thành phố Đà Nẵng. Tại buổi hoà giải, bà G trình bày bà G không bán đất cho vợ chồng tôi nữa thì tôi không đồng ý. Khi Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, thành phố Đà Nẵng trả sổ thì bà G phải ra công chứng chuyển nhượng cho vợ chồng tôi ông T, bà Y theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Tôi không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và phạt cọc mà yêu cầu bà G thực hiện việc chuyển nhượng phần diện tích đất giữa bên đã ký kết tại hợp đồng đặt cọc.

Ngày 14/4/2025, Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4 – Đà Nẵng) đã thụ lý yêu cầu phản tố số 10A/2025/TLST-DS theo yêu cầu của ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y. Cụ thể, ông T và bà Y yêu cầu Toà án buộc bà Nguyễn Thị G trả lại cho vợ chồng ông T, bà Y tổng số tiền 643.347.945 đồng. Bao gồm các khoản:

- Tiền đặt cọc đã nhận là: 100.000.000 đồng.
- Tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.
- Tiền đã tạm ứng/mượn là: 240.000.000 đồng.
- Tiền làm hàng rào bảo vệ đất xung quanh là: 60.000.000 đồng.
- Tiền lãi tính trên số tiền 240.000.000 đồng là: 43.347.945 đồng (Mức lãi suất là 10%/năm). Trong đó: Lãi trên số tiền 120.000.000 đồng (tính từ ngày 17/01/2023 đến ngày 23/5/2025) là 26.268.493 đồng, lãi trên số tiền 80.000.000 đồng (tính từ ngày 25/8/2023 đến ngày 23/5/2025) là 12.690.411 đồng, lãi trên số tiền mượn 20.000.000 đồng (tính từ ngày 31/3/2024 đến ngày 23/5/2025) là 1.972.603 đồng.

- Ngăn chặn mọi giao dịch chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, đăng ký biến động liên quan đến tài sản thừa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và tài sản gắn liền trên đất.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 131, 163, 164, 166, 328, 562, 563, 565, 567, 568 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 45 Luật đất đai 2024.
- Căn cứ 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị G đối với bị đơn ông Trần Vũ T.

Buộc vợ chồng ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị G bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 899xxx, sổ vào sổ cấp GCN: CTs196xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/11/2019 đứng tên bà Đinh Thị L. Ngày 20/02/2020 đăng ký biến động tặng cho bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị G

Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y tổng số tiền 340.000.000 đồng. Trong đó, số tiền 100.000.000 đồng tiền nhận cọc, 240.000.000 đồng tiền nhận thanh toán chuyển nhượng đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận phản tố của ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y đối với các yêu cầu: Tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; Tiền làm hàng rào bảo vệ đất xung quanh là 60.000.000 đồng; Tiền lãi tính trên số tiền 240.000.000 đồng là 43.347.945 đồng và ngăn chặn mọi giao dịch chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, đăng ký biến động liên quan đến tài sản thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và tài sản gắn liền trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của đương sự.

* Ngày 18 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G có Đơn kháng cáo cho rằng số tiền bà nhận của vợ chồng ông T bà Y tổng cộng là 240.000.000

đồng, Tòa án sơ thẩm buộc bà G trả lại cho vợ chồng ông T, bà Y 340.000.000 đồng là không đúng số tiền thực tế giao nhận của hai bên. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bà G giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn có văn bản trình bày ý kiến không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của đương sự: Ngày 18 tháng 8 năm 2025, nguyên đơn Nguyễn Thị G có Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, về thời hạn và nội dung kháng cáo của nguyên đơn là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Ngày 10/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang (cũ) thụ lý vụ án về việc “*Tranh chấp về kiện đòi tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị G. Sau khi thụ lý vụ án, ngày 14/4/2025 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc và các khoản tiền bồi thường, tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc trong trường hợp các bên không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thoả thuận. Như vậy, ngoài thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm còn thụ lý phản tố của bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án. HĐXX phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Vũ T và bà Lê Thị Kim Y:

Ngày 20/6/2022, vợ chồng ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y và bà Nguyễn Thị G đã thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích 120m² tại thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 899xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/11/2019 đứng tên bà Đinh Thị L (Ngày 20/02/2020 đăng ký biến động tặng cho bà Nguyễn Thị G) cho bà Lê Thị Kim Y với giá 800.000.000đ và lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện cho giao dịch chuyển nhượng này.

Theo Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa hai bên, bị đơn là vợ chồng ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y đã đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị G. Các bên thoả thuận bên A (bà G) hỗ trợ đi nộp hồ sơ để ra sổ và chịu thuế thu nhập cá nhân, bên B (bà Y) chịu chi phí cắt sổ, làm sổ. Và bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại sau khi tách được thửa xong sổ đỏ, bên A cam kết đất chính chủ, không tranh chấp nếu không ra được sổ bên A đền cọc gấp đôi, nếu xong sổ bên B không lấy thì mất cọc. Ngày 21/6/2022 bà G có làm hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Vũ T để làm hồ sơ cấp đổi, tách thửa đối với thửa đất trên với thời hạn 6 tháng tại Văn phòng Công chứng T. Tuy nhiên, do hồ sơ cấp đổi, tách thửa chưa xong nên đến ngày 28/8/2023 bà G tiếp tục lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Vũ T để làm hồ sơ cấp đổi, tách thửa đối với thửa đất trên với thời hạn 01 năm tại Văn phòng công chứng P.

Đến ngày 25/8/2023, bà Nguyễn Thị G và vợ chồng ông T, bà Y tiếp tục thoả thuận và bà G đồng ý bán tiếp phần diện tích còn lại là 100m² đến mép ruộng của thửa đất cho vợ chồng ông T, bà Y với giá 200.000.000 đồng. Và hai bên ghi thêm nội dung này vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc, và ghi chung giá chuyển nhượng cả hai phần diện tích của lần trước và lần sau này là 1.000.000.000 đồng. Theo ông T, bà Y trình bày tất cả số tiền mà ông T, bà Y đã trả cho bà G là 340.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 240.000.000đ là tiền thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà G đã tạm ứng trước.

Xét, việc các bên trên thực tế không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà G chưa làm thủ tục cấp đổi sổ, tách thửa, hai bên đều biết nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là hệ quả tất yếu của việc thoả thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi chưa đảm bảo cơ sở pháp lý. Thời điểm các bên có khởi kiện và yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết là thời điểm đã chấm dứt thời hạn uỷ quyền, trong khi

chưa thực hiện xong hợp đồng uỷ quyền. Tại phiên toà, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đã thoả thuận trước đó, bị đơn cũng xác nhận đã rút hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai và hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đến nay vẫn chưa thực hiện được và các bên đều thể hiện muốn chấm dứt hợp đồng đặt cọc này. Do đó, cấp sơ thẩm buộc các bên giao trả những gì đã nhận, theo đó bà Nguyễn Thị G trả lại cho vợ chồng ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y tổng số tiền 340.000.000 đồng đã nhận trước đó và ông T, bà Y có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà G là thoả đáng. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng cho rằng lỗi các bên trong vụ án này là ngang nhau, nên không chấp nhận toàn bộ mà chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

[3.2] Về kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền 340.000.000 phải trả lại cho bị đơn theo bản án sơ thẩm:

Theo nội dung đơn kháng cáo cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo là hình ảnh sao kê chuyển khoản kèm theo do nguyên đơn bà Nguyễn Thị G cung cấp thì bà G cho rằng bà G nhận của bị đơn là vợ chồng ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y tổng số tiền 240.000.000đ, trong đó: ngày 20/6/2022, nhận 100.000.000đ; ngày 25/12/2022 ông T đến nhà cho bà G mượn số tiền 20.000.000đ; ngày 25/8/2023, bà G nhận 80.000.000đ; ngày 10/01/2024 bà G nhận 20.000.000đ và ngày 31/3/2024 bà G nhận chuyển khoản 20.000.000đ.

Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung mặt trước và mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, Giấy mượn tiền ngày 17/01/2023 do các bên xác lập và ký nhận (*riêng Giấy mượn tiền còn có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Tấn T, bà Trần Thị Thiên H là con gái của bà G*) thể hiện rõ nội dung: ngày 20/6/2022 bà G nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, ngày 17/01/2023 bà G mượn/tạm ứng số tiền 120.000.000 đồng, ngày 25/8/2023 bà G ứng thêm số tiền 80.000.000đ; ngày 10/01/2024 bà G ứng thêm 20.000.000 đồng và hình ảnh chuyển khoản vào 31/3/2024 bà G nhận thêm 20.000.000 đồng (ảnh này do bà G cung cấp kèm theo đơn kháng cáo). Như vậy, có căn cứ xác định bà G nhận của vợ chồng ông T, bà Y số tiền 340.000.000đ, nên án sơ thẩm buộc bà G phải trả lại số tiền này cho ông T, bà Y là phù hợp.

[3.3] Từ những căn cứ, nhận định trên, xét thấy ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở, HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 4 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 131, 163, 164, 166, 328, 562, 563, 565, 567, 568 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 45 Luật đất đai 2024.

- Căn cứ 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị G đối với bị đơn ông Trần Vũ T và bà Lê Thị Kim Y.

Buộc vợ chồng ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị G bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 899xxx, sổ vào sổ cấp GCN: CTs196xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/11/2019 đứng tên bà Đinh Thị L. Ngày 20/02/2020 đăng ký biến động tặng cho bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là thôn L, xã H, thành phố Đà Nẵng)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị G

Buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y tổng số tiền 340.000.000 đồng. Trong đó, số tiền 100.000.000 đồng tiền nhận cọc, 240.000.000 đồng tiền nhận thanh toán chuyển nhượng đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Không chấp nhận phản tố của ông Trần Vũ T, bà Lê Thị Kim Y đối với các yêu cầu: Tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; Tiền làm hàng rào bảo vệ đất xung quanh là 60.000.000 đồng; Tiền lãi tính trên số tiền 240.000.000 đồng là 43.347.945 đồng và ngăn chặn mọi giao dịch chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, đăng ký biến động liên quan đến tài sản thừa đất số 1x, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và tài sản gắn liền trên đất.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G phải chịu 17.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận một phần phản tố của bị đơn, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008353 ngày 09/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị G còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 16.700.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Vũ T và bà Lê Thị Kim Y chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và số tiền 15.167.397 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu là 15.467.397 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 14.866.958 đồng theo Biên lai thu số 0008553 ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Đà Nẵng. Ông Trần Vũ T và bà Lê Thị Kim Y còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 600.439 đồng.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ, theo Biên lai thu số 0001970 ngày 21/8/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Bà G đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

6. 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, người phải thi hành án 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, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- THADS Tp Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân Khu vực 4 ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu

