

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 373/2025/DS-PT

Ngày 09-12-2025

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản;
Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
đòi lại Giấy chứng nhận 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: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng và ông Phạm Thái Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn 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 Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 523/2025/QĐ-PT ngày 04/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 373/2025/QĐ-PT ngày 21/11/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố D, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

- Bị đơn: ông Ngô C, sinh năm: 1971 (Vắng mặt) và bà Võ Thị M, Sinh năm: 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô C: Bà Võ Thị M, Sinh năm: 1970 (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1 (Vắng mặt), Địa chỉ: Khu phố D, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Nay là Khu phố D, phường L, tỉnh Lâm Đồng).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm: 1987 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt). Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Anh Ngô Thanh D, sinh năm: 1995 (Vắng mặt). Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng)

4. Anh Ngô Gia B, sinh năm: 2011 (Vắng mặt).. Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Ngô Gia B: Ông Ngô C, sinh năm: 1971 (Vắng mặt); Bà Võ Thị M, Sinh năm: 1970 (Có mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1981 (Vắng mặt). Địa chỉ: thôn T, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Do có kháng cáo của: bị đơn ông Ngô C và bà Võ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Giữa ông và vợ chồng bà M có thống nhất trao đổi trước về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vào ngày 21/10/2022 tại văn phòng công chứng Đăng Thùy D1, bà Nguyễn Thị Thanh T1 với tư cách người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô C, bà Võ Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích 318,2 m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) và căn nhà trên thửa đất cho ông với giá là 2,2 tỷ đồng. Ông đã thanh toán đủ số tiền 2,2 tỷ đồng cho bà T1. Giữa bà T1 và vợ chồng bà M tự tính toán tiền chuyển nhượng. Nguồn gốc số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản cá nhân của ông.

Tại ngày chuyển nhượng bà M xin ông để gia đình bà ở lại thêm 3 tháng sẽ bàn giao nhà đất cho ông. Sau khi hết thời gian 03 tháng ông đã yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng bà M không chịu bàn giao, mà cứ xin thêm thời gian để sắp xếp bàn giao. Do thời gian kéo dài, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô C, bà Võ Thị M và những người ở trên căn nhà phải trả lại cho ông quản lý, sử dụng tài sản là thửa đất có diện tích 318,2 m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận và các tài sản trên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không đồng ý. Không có việc vay tiền như vợ chồng ông C, bà M trình bày mà đây là việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, ông đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 2,2 tỷ đồng vì vậy ông yêu cầu vợ chồng ông C, bà M và các con phải trả lại đất và tài sản trên đất cho ông quản lý.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Ngô C, bà Võ Thị M trình bày:*

Vào tháng 07/2022 vợ chồng ông bà vay của bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 02 tỷ đồng, đến hạn trả nợ, do không có tiền trả nên vợ chồng có vay của ông T 2,2 tỷ đồng để trả lại cho bà T1. Khi vay tiền, các bên không lập hợp đồng vay tài sản mà để đảm bảo cho khoản vay, vào ngày 21/10/2022 tại văn phòng C1, bà Nguyễn Thị Thanh T1 với tư cách đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô C, bà Võ Thị M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 318,2m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận và căn nhà trên thửa đất cho ông Nguyễn Văn T.

Thực tế vợ chồng ông bà không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 691 và căn nhà trên thửa đất cho ông Nguyễn Văn T, vợ chồng ông bà và các con (Ngô Thanh D, Ngô Gia B) vẫn sinh sống tại căn nhà này từ khi chuyển nhượng đến nay. Việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin, che đậy cho giao dịch vay tài sản của ông bà.

Kể từ ngày vay tiền đến tháng 3/2023, bà M trả lãi cho ông T mỗi tháng 88 triệu đồng, từ tháng 4/2023 đến tháng 8/2023 bà trả lãi mỗi tháng 80 triệu đồng. Sau đó, do khó khăn về kinh tế nên bà không trả lãi nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông bà không đồng ý.

Ông, bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô C, bà Võ Thị M và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất có diện tích 318,2 m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

Đối với số tiền vợ chồng ông, bà vay của ông T thì các bên tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 19/7/2022, văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Ngô C, bà Võ Thị M và bà Nguyễn Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016. Ngày 21/10/2022, văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 (đại diện uỷ quyền cho ông Ngô C, bà Võ Thị M) và ông Nguyễn Văn T đối với

thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

Căn cứ theo quy định của pháp luật, các yêu cầu trên đáp ứng điều kiện chứng nhận nên công chứng viên đã công chứng các hợp đồng nêu trên theo quy định. Đại diện Văn phòng C1 xin được vắng mặt trong các phiên xét xử vụ án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:* Vào tháng 7/2022 vợ chồng ông Ngô C, bà Võ Thị M có uỷ quyền cho bà thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678. Đến ngày 21/10/2022, bà với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 691 cho ông Nguyễn Văn T với giá trị chuyển nhượng là 2,2 tỷ đồng. Tại Văn phòng công chứng, ông T đưa cho bà 2 tỷ, còn 200 triệu đồng bà M là người nhận và sử dụng. Trước đây, vợ chồng bà M có vay của bà 2 tỷ đồng, do khoản vay tới hạn nên vợ chồng bà M đồng ý chuyển nhượng thửa đất 691 cho ông T để trả nợ cho bà. Tại văn phòng công chứng, công chứng viên cũng đã hỏi rõ lại sự việc thì vợ chồng ông C, bà M cũng thống nhất đồng ý để bà đứng đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 691 cho ông Nguyễn Văn T.

- *Người làm chứng bà Trần Thị T2 trình bày:* Vào ngày 21/10/2022 tại văn phòng C1, bà có chứng kiến việc ông T cho bà M vay 2,2 tỷ đồng nhưng các bên không lập giấy tờ vay mà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại buổi làm việc có ông T, có bà T1, bà M, bà và một số người khác nữa. Ông T đưa 2,2 tỷ đồng, bà T1 nhận 2,1 tỷ, bà M nhận 12 triệu, còn 88 triệu thì ông T lấy tiền lãi. Sau đó, bà là người đứng ra trả tiền lãi cho ông T hằng tháng, bà trả được khoảng 10 tháng. Mỗi tháng bà trả 88 triệu, khi trả thì có khi chuyển khoản, có khi thanh toán tiền mặt. Khi trả tiền lãi thì bà không làm giấy tờ gì nên không có căn cứ chứng minh việc trả tiền lãi cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, 502 Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Khoản 2, khoản 5 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Buộc vợ chồng ông Ngô C, bà Võ Thị M và các con là Ngô Thanh D, Ngô Gia B phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng tài sản là thửa đất có diện tích 318,2m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) và tài sản trên đất (01 căn nhà xây cấp 4B, móng đá chẻ, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic, mái tôn kẽm, cửa nhôm kính. Trước nhà có một mái che, khung sắt tiền ché. Bên phải căn nhà có 01 chuồng gà: Tường xây gạch, mái tôn xi măng, nền đất. Tường xây gạch cao trên 1,5 mét không trát) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô C, bà Võ Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô C, bà Võ Thị M và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất có diện tích 318,2 m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo và Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

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

Ngày 18/7/2025, bị đơn ông Ngô C, bà Võ Thị M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô C và Võ Thị M.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn ông Ngô C, bà Võ Thị M là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô C, bà Võ Thị M, giữ nguyên

bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn ông Ngô C, bà Võ Thị M trong thời hạn trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Do đất tranh chấp thuộc phường P, tỉnh Lâm Đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô C, bà Võ Thị M và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất có diện tích 318,2m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận được công chứng ngày 21/10/2022 tại Văn phòng C1:

Ông Ngô C, bà Võ Thị M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Ngày 21/10/2022, theo Văn bản uỷ quyền công chứng số 001773 ngày 19/7/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T1 (là người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô C, bà Võ Thị M) thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T. Thời điểm, các chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập và 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. Việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập bằng văn bản và công chứng tại Văn phòng C1. Như vậy, việc bà Nguyễn Thị Thanh T1 đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô C, bà Võ Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691 cho ông Nguyễn Văn T là phù hợp quy định của pháp luật. Ngày 30/8/2023, ông Nguyễn Văn T được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động nên ông T là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp thửa đất số 691.

[3.2] Về yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn ông Ngô C, bà Võ Thị M và người làm chứng bà Trần Thị T2 đều trình bày việc bà Nguyễn Thị Thành T3 đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 691 cho ông Nguyễn Văn T là để che đậy cho việc ông C, bà M vay tiền của bà Nguyễn Thị Thanh T1 và biết việc bà T1 đại diện cho ông C bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T với số tiền 2,2 tỷ đồng. Ông Ngô C và bà Võ Thị M đều không thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất 691 cho ông Nguyễn Văn T vì vợ chồng ông C, bà M và các con đều đang sinh sống, quản lý thửa đất và căn nhà trên đất. Sau khi chuyển nhượng, bà T2 đứng ra trả tiền lãi cho ông T kể từ ngày vay tiền đến tháng 8/2023, khi trả lãi thì có lúc chuyển khoản, có lúc thanh toán tiền mặt nhưng không làm giấy tờ nên không có căn cứ chứng minh việc trả tiền lãi cho ông T.

Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn bà Võ Thị M cung cấp Vi bằng số 146/2025/VB-TPLL ngày 03/12/2025 do Văn phòng Đ lập có nội dung là đoạn ghi âm mà bà Võ Thị M cho rằng đây là cuộc nói chuyện giữa bà M, ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị T4, tuy nhiên nội dung cuộc nói chuyện không thể hiện nội dung việc chuyển nhượng thửa đất số 691 nhằm mục đích vay tiền giữa các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Võ Thị M đề nghị thỏa thuận yêu cầu ông T cho bà thời hạn 01 năm để bà tìm cách thanh toán số tiền 2,2 tỷ đồng cho T theo giá trị hợp đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T mong muốn thỏa thuận nếu bà M có khả năng thanh toán lại tiền theo hợp đồng chuyển nhượng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đến nay thì ông sẽ phối hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông T cho rằng bà M thỏa thuận thời hạn 01 năm chỉ nhằm mục đích kéo dài, thực tế bà M không có tiền để thanh toán nên ông không đồng ý thỏa thuận của bà M, đề nghị Tòa xem xét. Xét thấy, do ông T không đồng ý thỏa thuận của bà M nên Hội đồng xét xử không thể ghi nhận nội dung thỏa thuận. Hơn nữa, giá trị định giá tài sản theo giá thị trường hiện nay thì giá đất $6.913.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 318,2\text{m}^2$ tương ứng giá tiền 2.199.000.000đồng, phù hợp với giá trị hợp đồng chuyển nhượng.

Như đã nhận định ở phần [3.1] thì việc ông Ngô C, bà Võ Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691 cho ông Nguyễn Văn T là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn T là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp thửa đất 691.

Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô C, bà Võ Thị M và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo cũng như yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông bà

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016 là không có cơ sở.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô C và bà Võ Thị M là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Ngô C và bà Võ Thị M là không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ngô C, bà Võ Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô C và bà Võ Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, 502 Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Khoản 2, khoản 5 Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Buộc vợ chồng ông Ngô C, bà Võ Thị M và các con là Ngô Thanh D, Ngô Gia B phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng tài sản là thửa đất có diện tích 318,2 m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) và tài sản trên đất (01 căn nhà xây cấp 4B, móng đá chẻ, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic, mái tôn kẽm, cửa nhôm kính. Trước nhà có một mái che, khung sắt tiền chế. Bên phải căn nhà có 01 chuồng gà: Tường xây gạch, mái tôn xi măng, nền đất. Tường xây gạch cao trên 1,5 mét không trát) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô C, bà Võ Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô C, bà Võ Thị M và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất có diện tích 318,2 m², thuộc thửa đất số 691, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là vô hiệu do giả tạo và Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 254678 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2016.

3. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Ngô C, bà Võ Thị M phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0012033 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Ông C, bà M còn phải nộp 300.000 đồng án phí.

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai số 0011305 ngày 25/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Ngô C, bà Võ Thị M phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001413 ngày 29/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng. Ông C, bà M đã nộp đủ.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô C, bà Võ Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 7.934.000 đồng, trong đó gồm 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 3.934.000 đồng tiền chi phí đo đạc.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/12/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKS khu vực 15 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 15 – Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái