

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 34/2025/DS-PT

Ngày: 19-01-2026

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và bà Nguyễn Thị T Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến - Thư ký Toà 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.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 334/2025/TLPT-DS ngày 20/10/2025 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 627/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2025/QĐ-PT ngày 18/12/2025 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 654/TB-TA ngày 29/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân C, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 104 phường S, quận P, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 104, phường C, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố 3, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 291, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là số 291, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Phan Công T1, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 291, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là số 291, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ông Nguyễn Quang S, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 418/2A, phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng).

2. Bà Võ Thị Hạnh T2, sinh năm 1986 (Có mặt).

3. Ông Võ Toàn B, sinh năm 1984 (Có mặt).

4. Ông Võ Toàn N, sinh năm 1988 (Có mặt).

5. Ông Võ Toàn T3, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

6. Ông Võ Toàn T4, sinh năm 1992 (Có mặt).

7. Ông Võ Toàn C1, sinh năm 1995 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 291, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là số 291, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thiện: Nguyễn Quang S.

Địa chỉ: Số 418/2A, phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T2, ông B1, ông N, ông T3, ông T4 và ông C1: Luật sư Phạm Trung Kiên, Chi nhánh Văn phòng luật sư Quang Trung (Có mặt).

Địa chỉ: 16/5 đường 22, khu phố 12, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Hiệp Bình, thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Nguyên đơn ông Phạm Xuân C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào tháng 4/2021, qua một người quen biết giới thiệu ông Phạm Xuân C đã ra thành phố Phan Thiết để xem, thỏa thuận và đặt cọc mua căn nhà số 291 đường Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Đến ngày 19/04/2021 ông Phạm Xuân C và bà Trần Thị Thanh L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 cấp ngày 08/11/2007 đứng tên bà Trần Thị Thanh L, tọa lạc tại số 291 thành phố P, tỉnh

Bình Thuận với giá là 3.500.000.000 đồng, được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng số 02188, quyền số 03 TP/CC-SCC/HDGD.

Khi làm xong hợp đồng chuyển nhượng, gia đình bà Trần Thị Thanh L có xin phép ông Phạm Xuân C sau 2 tháng sẽ sắp xếp ra khỏi nhà, ông C vì ở xa và phần xảy ra dịch bệnh nên chưa ra nhận tài sản ngay được nên họ dùng mọi lý do để trì hoãn không chịu giao trả nhà, đất cho ông C. Trong thời gian này, gia đình bà Trần Thị Thanh L làm đơn thư khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết cùng với các Ban, ngành liên quan với nhiều lý do rất vô lý như bà L bị con dâu lừa, con cái gia đình không chấp thuận ..., không cho ông C vào nhà cũng như cương quyết không giao tài sản cho ông C để cố tình kéo dài và chiếm dụng tài sản ông C được phép sở hữu.

Ngày 28/3/2023, ông Phạm Xuân C đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 cấp ngày 08/11/2007 nhưng bà L vẫn không chịu giao trả nhà và đất nên ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thanh L phải giao trả tài sản là căn nhà và đất tại số 291 đường Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông C sử dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Về nguồn gốc đất là do ông Võ Nhẫn (đã chết) để lại di sản cho ông Võ Văn T (Ông T chết vào năm 2006). Sau khi ông T chết thì để lại di sản cho bà Trần Thị Thanh L và 06 người con. Đây là di sản thừa kế dùng để hương hỏa cho gia đình của tộc họ Võ. Việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C là do bà H nói với bà L là có người thuê nhà nên bà L nhầm tưởng là hợp đồng thuê nên mới ký. Bà L không nhận bất cứ khoản tiền nào của nguyên đơn nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà L và ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Về nguồn gốc đất gia đình có được là do ông nội tên Võ N1 (đã chết) để lại di sản cho cha của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn T (Ông T chết vào năm 2006). Sau khi ông T chết thì để lại di sản cho bà Trần Thị Thanh L và 06 người con. Đây là di sản thừa kế dùng để hương hỏa cho gia đình của tộc họ Võ. Nguyên đơn trình bày trên là không đúng, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Văn bản phân chia di sản thừa kế do phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 17/9/2007 là không đúng quy định pháp luật, cần phải chứng minh di sản là của các đồng thừa kế hay thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị Thanh L. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không làm rõ nội dung cần xem xét. Tòa án không thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 2, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc gia 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 Phạm Xuân C về việc yêu cầu bà Trần Thị Thanh L phải giao trả tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 291 đường Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, cập nhật biên động sang tên cho ông C được quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², theo nội dung chính lý biên động đăng ký đất đai ngày 28/3/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00096 ngày 08/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

2. Buộc bà Trần Thị Thanh L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Toàn B, bà Võ Thị Hạnh T2, ông Võ Toàn N, ông Võ Toàn T3, ông Võ Toàn T4, ông Võ Toàn C1 giao trả cho ông Phạm Xuân C tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 291 đường Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, cập nhật biên động sang tên cho ông C được quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², theo nội dung chính lý biên động đăng ký đất đai ngày 28/3/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00096 ngày 08/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/6/2025, bà Trần Thị Thanh L kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng). Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- 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 vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền cho bị đơn, nhưng phía bị đơn cho rằng bà L chỉ nghĩ là ký hợp đồng thuê nhà nên đã ký và nguyên đơn hoàn toàn không giao tiền cho bị đơn, đồng thời từ trước đến nay gia đình bà L vẫn đang sử dụng nhà và đất nêu trên, thấy rằng: Việc chuyển nhượng và nhận tiền là do bà Phạm Thị Minh H trực tiếp thực hiện, bà L chỉ đến phòng Công chứng ký vào hợp đồng. Theo lời trình bày của bà H trong quá trình điều tra tại Cơ quan cảnh sát điều tra thì bà H đã lừa bà L là ký hợp đồng thuê nhà nên bà L mới ký, đồng thời việc giao nhận tiền là giữa ông K, ông C và bà H, số tiền nhận từ ông C thì bà H sử dụng vào mục đích cá nhân mà không giao lại cho bà L. Quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn không có tài liệu gì chứng minh là mình đã thanh toán đủ tiền cho bà L nên lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ. Như vậy có đủ cơ sở để xác định việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lừa dối; quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa định giá tài sản tranh chấp, không giải thích cho các đương sự về việc giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không đưa ông K vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đồng thời tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp tài liệu chứng minh còn có đồng thừa kế khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng) để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh L kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận ông Phạm Xuân C và bà Trần Thị Thanh L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng số 02188,

quyền số 03 TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/4/2021. Tuy nhiên bị đơn cho rằng việc bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị lừa dối và là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tiền của bà H, đồng thời tài sản là nhà và đất là tài sản chung của những người thừa kế nhưng tại thời điểm lập văn bản phân chia tài sản thừa kế thì những đồng thừa kế khác không ký vào biên bản nên sang tên cho bị đơn không đúng quy định vì vậy bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại và thụ lý yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

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

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 19/4/2021 ông Phạm Xuân C và bà Trần Thị Thanh L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 08/11/2007 đứng tên bà Trần Thị Thanh L đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng số 02188, quyền số 03 TP/CC-SCC/HDGD. Bị đơn cho rằng, việc ký hợp đồng là do bị lừa dối là không phù hợp bởi lẽ tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Trần Thị Thanh L có đầy đủ năng lực trách nhiệm và năng lực hành vi dân sự và các bên giao kết hợp đồng ký trực tiếp tại Văn phòng Công chứng, ông C là người ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L và ông C không có bất cứ hành vi nào lừa dối bà L nên không có cơ sở để xác định bà L ký hợp đồng chuyển nhượng là bị lừa dối.

[3.2]. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng đã giao toàn bộ số tiền cho bà Trần Thị Thanh L bao gồm 100.000.000đồng tiền cọc trước đó và sau khi ký hợp đồng thì đã thanh toán đủ số tiền 3.400.000.000đồng bằng tiền mặt, tuy nhiên phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng bà L chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông C. Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa thì phía nguyên đơn đã trình bày số tiền 100.000.000đồng là do ông C đưa cho bà H vào sáng ngày 14/4/2021 và đến chiều ngày 14/4/2021 thì bà T mới đưa giấy đến nhà cho bà L ký mà không phải đưa tiền trực tiếp cho bà L và ký giấy biên nhận ngay khi nhận tiền; đối với số tiền 3.400.000.000đồng thì không có tài liệu gì để chứng minh là đã giao đủ tiền cho bà L hoặc bà L ủy quyền cho người khác nhận tiền thay mình.

Theo lời trình bày của bà H ngày 02/3/2022 tại Cơ quan CSĐT thì sau khi đã chuẩn bị sẵn hợp đồng chuyển nhượng mới kêu bà L đến phòng công chứng và khi bà L đến thì bà H đã hối thúc bà L ký vào hợp đồng, sau đó bà L về thì ông K đưa tiền mặt cho ông T1 với số tiền là 2.950.000.000đồng, phần còn lại thì bà H nhận và dùng để tiêu xài cá nhân; cũng tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2022 tại cơ quan CSĐT thì ông C cũng đã trình bày do bà H đang thiếu nợ ông T1 và sổ đang thế chấp bên ông T1 nên bà H có bán đất và nhà ở 291 Trần Quý Cáp với số tiền 3.500.000.000đồng. Do bà L bận việc nên bà L về trước và khi giao tiền thì đưa cho Hòa 100.000.000đồng tiền cọc, trả cho bên ông T1 2.950.000.000 đồng và đưa cho bà H 450.000.000đồng. Như vậy việc nguyên đơn trình bày đưa tiền trực tiếp cho bà L là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, mặc dù ông C ký hợp đồng với bà L nhưng chưa thanh toán tiền cho bà L nên ông C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/4/2021 giữa ông Phạm Xuân C và bà Trần Thị Thanh L đối với đất thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 08/11/2007 đứng tên bà Trần Thị Thanh L đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng số 02188, quyển số 03 TP/CC-SCC/HDGD.

[3.3] Đối với việc thiếu người thừa kế khi lập văn bản thừa kế cho bà L thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², theo nội dung chính lý biến động đăng ký đất đai ngày 28/3/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00096 ngày 08/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đứng tên bà Trần Thị Thanh L là do bà L nhận thừa kế từ ông Võ Văn T (chồng bà L). Theo Văn bản phân chia thừa kế ngày 17/9/2007 thì những người con của ông T1, bà L gồm chị Võ Thị Hạnh T2, anh Võ Toàn B và anh Võ Toàn N đã đồng ý nhường phần di sản thừa kế cho bà L; đối với những người còn lại gồm Võ Toàn T3, Võ Toàn T4 và Võ Toàn C1 thì không ký biên bản, tuy nhiên tại thời điểm ký văn bản phân chia di sản thừa kế thì những người này chưa đủ 18 tuổi nên bà L là người đại diện hợp pháp và bà L được quyền đại diện để ký văn bản thỏa thuận. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thì các đương sự không cung cấp các đồng thừa kế khác nhưng tại cấp phúc thẩm thì ngoài những người đồng thừa kế nói trên thì còn có người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là bà Trần Thị C1 (mẹ của ông T1). Mặc dù hiện nay bà C1 đã chết (chết năm 2009) nhưng tại thời điểm mở thừa kế thì bà C1 còn sống nhưng khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì không có ý kiến của bà Chung. Do vậy việc phân chia di sản thừa kế là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, tuy nhiên như đã nhận định ở trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh L và ông Phạm Văn Cảnh bị hủy bỏ và hiện nay cũng không có ai tranh chấp di sản thừa kế nên không ảnh hưởng đến quyền của người được hưởng sản thừa kế.

[3.4]. Căn cứ vào các chứng cứ do cơ quan điều tra cung cấp thì bà Phạm Thị Minh H đã trình bày: Do bà H vay của ông T1 2.500.000.000đồng và biết được bà L có nhu cầu tách thửa đất nên bà H mới bán đất cho ông K, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông K mới là người thanh toán tiền cho ông T1 và bà H, điều này cũng đã được ông C thừa nhận. Tuy nhiên việc ông K hay ông C thanh toán tiền cho ông T1, bà H thì đều không có sự ủy quyền của bà L cho những người này nhận tiền thay mình. Do vậy, ông C, ông K có quyền khởi kiện đòi lại tài sản bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật và không phải đưa ông K, ông T1 tham gia tố tụng trong vụ án này.

[3.5]. Đối với việc chưa định giá định giá tài sản là có thiếu sót nhưng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy mà không phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên không phải giải quyết hậu quả của

hợp đồng vô hiệu do đó không cần thiết phải tiếp tục thực hiện việc định giá tài sản khi giải quyết vụ án.

[3.5]. Đối với việc cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các con của bà L mà không tuyên buộc cháu của bà L (con của anh Võ Toàn B) hiện đang sống chung trong căn nhà và đất tranh chấp, tuy nhiên hiện nay cháu chỉ mới tám tuổi nên không nhất thiết phải tuyên buộc cháu phải có trách nhiệm giao trả nhà và đất mà đó là trách nhiệm của cha mẹ, hơn nữa do hợp đồng bị hủy nên không ảnh hưởng đến việc thi hành án.

Như vậy, mặc dù quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót như đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu nhưng việc thiếu sót đó không làm thay đổi bản chất của sự việc và có thể giải quyết riêng biệt nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lại.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải giao nhà và đất cho nguyên đơn là không có căn cứ; bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân C với bà Trần Thị Thanh L.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nhưng do bản án bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[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 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2025/DS-ST ngày 24/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Lâm Đồng).

2. Căn cứ:

- Điều 147, Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân C về việc yêu cầu bà Trần Thị Thanh L phải giao trả tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 291 đường Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, cập nhật biến động sang tên cho ông C được quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², theo nội dung chính lý biến động đăng ký đất đai ngày 28/3/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00096 ngày 08/11/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2021 giữa ông Phạm Xuân C và bà Trần Thị Thanh L đối với đất thửa đất số 234, tờ bản đồ 04, diện tích 182,4m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 08/11/2007 đứng tên bà Trần Thị Thanh L đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Dân công chứng số 02188, quyền số 03 TP/CC-SCC/HDGD.

Ông Phạm Xuân C có nghĩa vụ giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519714 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 08/11/2007 cho bà Trần Thị Thanh L.

Bà Trần Thị Thanh L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện xóa cập nhật biến động sang tên ông Phạm Xuân C trên giấy chứng nhận số AH 519714 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 08/11/2007.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông Phạm Xuân C không được chấp nhận nên ông C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Phạm Xuân C phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001821 ngày 05/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Lâm Đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Thanh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà L thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

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 19/01/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 10;
- Phòng THADS Khu vực 10;
- 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**

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng