

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 14/2025/DS - ST.

Ngày: 14/8/2025.

“V/v: Kiện đòi lại tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - LÂM ĐỒNG

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

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

Các hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Luân.

Bà Trần Thị Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Thị Thu Duy - Là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2025/TLST - DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc: *“Kiện đòi lại tài sản”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Phòng A, chung cư K, số B, đường T, phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà P ủy quyền cho ông Lê Hồng T. Sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số B, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/3/2025.

Bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Văn L, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn C, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị L1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn C, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông T, vợ chồng ông L, bà T1 có mặt; bà L1 có đơn xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Phương trình B ý kiến cụ thể như sau: Bà T1 là mẹ đẻ của bà, ông L là bố dượng. Ngày 01/8/2024, bà T1 có xuống nhà bà. Tại đây bà hỏi mua đất của ông L, bà T1. Bà T1 nói bà rằng trước đây ông L nói cho bà đất. Bà nói với bà T1 cứ bàn với ông L là bán hay cho. Ngày 02/8/2024 vợ chồng ông L, bà T1 nói chuyện qua điện thoại thống nhất cho bà diện tích đất 3.000m², thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 77 (BĐ 2022) tại xã L, huyện L. Bà T1 nói sau khi thu hoạch cà phê, rút sổ sẽ gọi bà lên để làm thủ tục sang tên cho bà với điều kiện mọi chi phí giấy tờ, tách thửa, sang tên bà phải chịu. Việc bà T1 hứa cho bà đất có nói với chị giúp việc vì trước đây bà cũng có phần công sức đóng góp.

Đến ngày 20/02/2025, bà T1 nói bà về làm giấy tờ. Ngày 24/02/2025 bà về nhà ông L, bà T1 để làm giấy tờ tách thửa, sang tên. Bà T1 dẫn bà qua nhà bà L1 để nhờ làm giấy tờ. Tại nhà bà L1, bà L1 nói với bà T1 và bà chi phí làm dịch vụ nhanh hết 150.000.000đ, gồm đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau đó tách thành 04 thửa đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó bà đứng tên 3 thửa. Ông L, bà T1 đứng tên 01 thửa thì bà T1 đồng ý. Sau đó bà đã chuyển số tiền 150.000.000đ cho bà L1 để làm giấy tờ. Ngày 07/3/2025, bà chuyển số tiền 100.000.000đ và ngày 08/3/2025 bà chuyển số tiền 50.000.000đ. Ngày 08/3/2025, bà nhắn tin chúc bà T1 và cũng nhắn cho bà T1 là bà đã chuyển đủ số tiền 150.000.000đ cho bà L1 để làm giấy tờ thì bà T1 nhắn lại: Mẹ mong mọi chuyện sẽ tốt đẹp.

Đến ngày 20/3/2025 việc cấp đổi sổ, tách thửa đã xong. Bà lên để ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông L, bà T1 nói không cho nữa. Ngày 21/3/2025 ông L, bà T1 nói sẽ trả lại số tiền 150.000.000đ cho bà và hẹn ngày 24/3/2025 trả lại nhưng từ đó đến nay vợ chồng ông L, bà T1 không trả tiền cho bà và còn có lời nói nhục mạ, xúc phạm nhân phẩm danh dự của bà. Bà đồng ý trả lại toàn bộ diện tích 3.000m² đất cho ông L, bà T1 như đã thỏa thuận cho bà nhưng ông L, bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà toàn bộ số tiền 150.000.000đ mà bà đã bỏ ra để làm giấy tờ tách thửa sang tên. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông L, bà T1 phải trả lại cho bà số tiền 150.000.000đ là số tiền ông L, bà T1 yêu cầu bà bỏ ra để làm giấy tờ sang tên 3.000m² đất tại thửa số 79, tờ bản đồ số 77 (BĐ 2022), địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện L. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ngày 5/5/2025, vợ chồng ông bà nhận được thông báo thụ lý vụ án số 90/TB - TLVA ngày 25 tháng 5 năm 2025 của TAND huyện Lâm Hà. Vợ chồng ông bà trình bày như sau: Bà P là con gái riêng của bà. Năm 16 tuổi bà P bỏ nhà đi mặc dù vợ

chồng ông bà can ngăn. Đến tháng 02/2025 bà P về thăm vợ chồng ông bà và có đặt vấn đề xin đất. Vợ chồng ông bà thương con nên có hứa cho bà P 3.000m² đất vườn cà phê tại diện tích đất vợ chồng ông bà đang ở. Nhưng đó là ý của bà T1. Còn ông L thì không đồng ý nhưng bà T1 ông vẫn nhờ bà Đoàn Thị L1 làm thủ tục cấp đổi sổ và phải nộp cho bà L1 số tiền 50.000.000đ (trong đó có 48.000.000đ nộp qua tài khoản ngân hàng và 2.000.000đ trả tiền đo đạc). Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì bà P và bà Lương âm M muốn lấy hết diện tích 3.000m² đất mặt đường và tự vẽ để tách thành 03 thửa đất chiếm hết đất mặt tiền đất. Bà T1 có nói với bà P là chỉ lấy 2.000m² đất mặt đường, 1.000m² phía sau để còn có lối đi mặt đường cho vợ chồng ông bà nhưng bà P không nghe và yêu cầu tách thửa theo ý của bà P.

Như vậy, vợ chồng ông bà không chấp nhận, bà P dọa kiện vợ chồng ông bà và đòi lại số tiền 150.000.000đ vì số tiền này P đã chuyển cho bà L1 để tách thửa. Vợ chồng ông bà khẳng định không nhận bất cứ số tiền nào từ P chuyển đến. Vì vậy, vợ chồng ông bà không cho đất bà P. Bản thân ông cũng không đồng ý cho P đất ngay từ đầu mà chỉ có ý kiến đơn phương của vợ ông là cho bà P đất. Qua yêu cầu khởi kiện của bà P thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L1 trình bày: Vào tháng 02/2025 bà T1 có nhờ bà cấp đổi và tách thửa đổi với diện tích đất 3.000m² tại thôn C, xã L, huyện L. Bà T1 nhờ bà tách phần diện tích đất trên ra làm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích bà T1 tách thửa đất này để cho bà P. Sau khi bà T1 nhờ bà làm dịch vụ thì bà có đứng ra làm dịch vụ cho bà T1. Số tiền bà làm dịch vụ bà T1 phải trả cho bà là 150.000.000đ. Đối với số tiền này bà T1 là người nhờ bà nhưng người trả tiền lại là bà P. Trong quá trình tiến hành thủ tục tách thửa thì giữa bà P với bà T1 hai bên mâu thuẫn với nhau nên hồ sơ này bà T1 đã yêu cầu bà rút về. Do sau khi tiến hành tách thửa chi phí còn dư lại 9.000.000đ thì số tiền này bà đã trả lại cho bà P. Trong vụ án này bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Đối với việc tranh chấp giữa bà P với ông L, bà T1 bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa: Các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc: “Kiện đòi lại tài sản” đối với vợ

chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho bà Lê Thị P số tiền là 142.000.000đ (Một trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Về án phí: Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng*: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà L1 theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Xuất phát từ việc bà P cho rằng vợ chồng ông L, bà T1 có cho bà diện tích đất 3.000m² thuộc thôn C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, nay là xã T. Sau khi thỏa thuận thì các bên thống nhất sẽ nhờ bà Đoàn Thị L1 làm dịch vụ để tiến hành các thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền làm dịch vụ là 150.000.000đ. Sau đó bà P đã chuyển cho bà L1 số tiền là 150.000.000đ. Tuy nhiên sau đó vợ chồng ông L, bà T1 không đồng ý tiếp tục cho bà Phương diện T2 đất nêu trên. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp nên căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “*Kiên đòi lại tài sản*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự*:

Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc vợ chồng ông L, bà T1 có thỏa thuận cho bà Phương diện T2 đất 3.000m² thuộc thôn C, xã L, huyện L là có xảy ra trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận. Sau khi thống nhất cho bà P phần diện tích đất nêu trên thì các bên đã thỏa thuận và đồng ý nhờ bà Đoàn Thị L1 làm dịch vụ để tiến hành thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa và tiến hành thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng số tiền chi phí dịch vụ là 150.000.000đ. Số tiền này các bên thỏa thuận bà P là người phải chịu. Sau đó bà P đã chuyển vào tài khoản của bà Đoàn Thị L1 với số tiền là 150.000.000đ.

Theo các tài liệu, chứng cứ thể hiện thì sau khi được bà P, bà T1 thuê làm dịch vụ theo yêu cầu thì bà L1 đã tiến hành thủ tục đo vẽ, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/3/2025 vợ chồng ông L, bà T1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00443189 đối với diện tích đất 15.332m² thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 77 (2022) bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Nay là xã T). Phần diện tích đất này được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 214288 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/5/2015. Đồng thời ngày 20/3/2025 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ban hành bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất. Theo bản vẽ này vợ chồng ông L, bà T1 đã tách thửa đất số 79 thành 04 thửa đất gồm có thửa số 176 diện tích 1.069m², thửa số 177 diện tích 1.020m², thửa số 178 diện tích 1.008m² và thửa số 179 diện tích 12.235m².

Tuy nhiên sau khi tiến hành tách thửa để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P cho rằng vì lý do vợ chồng ông L, bà T1 yêu cầu bà P phải trả thêm cho vợ chồng ông L, bà T1 số tiền là 800.000.000đ đến 1.000.000.000đ và phải xây thêm một căn nhà trên phần đất của vợ chồng ông L, bà T1. Vợ chồng ông L, bà T1 thì cho rằng vì lý do phần diện tích đất 3.000m² nằm ở vị trí đường nên vợ chồng ông bà yêu cầu bà P bớt lại 1.000m² nhưng bà P không đồng ý.

Qua xem xét thì thấy rằng: Bà P cũng như vợ chồng ông L, bà T1 đều không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Tuy nhiên, các bên đương sự đều xác định sau khi phát sinh tranh chấp thì phần diện tích đất nêu trên hiện nay vợ chồng ông L, bà T1 vẫn đang sử dụng. Hiện nay các bên đương sự đã chấm dứt thoả thuận việc vợ chồng ông L, bà T1 cho bà P phần diện tích đất nêu trên.

[4] Như vậy, phát sinh từ thoả thuận vợ chồng ông L, bà T1 đồng ý cho bà Phương diện T2 đất 3.000m² tại thôn C, xã L, huyện L và cũng phát sinh từ thoả thuận giữa vợ chồng ông L, bà T1 với bà P đồng ý nhờ bà L1 làm dịch vụ để tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa và chuyển nhượng nên bà P mới chuyển cho bà L1 số tiền là 150.000.000đ. Tuy nhiên sau đó các bên phát sinh tranh chấp nên việc thoả thuận giữa các bên không thực hiện được. Nay bà P yêu cầu vợ chồng ông L, bà T1 phải trả lại số tiền 150.000.000đ là có cơ sở để chấp nhận.

[5] Sau khi bà L1 tiến hành các thủ tục cấp đổi, tách thửa, lập hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất thì toàn bộ chi phí bà L1 đã chi trả là 142.000.000đ. Số tiền còn lại là 9.000.000đ bà L1 đã trả lại cho bà P. Trong số tiền 9.000.000đ này thì có 1.000.000đ bà L1 trả cho bà P là số tiền trả riêng không liên

quan đến chi phí làm dịch vụ. Tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Ông T chỉ yêu cầu vợ chồng ông L, bà T1 phải trả lại cho bà P số tiền là 142.000.000đ. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông L, bà T1 phải trả lại cho bà P số tiền là 142.000.000đ là phù hợp.

[6] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông L, bà T1 phải trả lại cho bà P số tiền là 142.000.000đ.

[7] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc “*K đòi lại tài sản*” với bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho bà Lê Thị P số tiền là 142.000.000đ (Một trăm bốn mươi hai triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại số tiền là 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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: Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 7.100.000đ (Bảy triệu một trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005401 ngày 25/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (14/8/2025); Riêng bà Đoàn Thị L1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND khu vực 3 - LĐ;
- Các đương sự;
- Chi cục THA tỉnh LĐ;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Nguyễn Hữu Dũng