

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 07/2026/DS-PT

Ngày: 04/3/2026.

V/v tranh chấp hợp đồng mượn tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**
ông **Đinh Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2025/TLPT-DS ngày 03/11/2025 về tranh chấp hợp đồng mượn tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 425A/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: vợ chồng ông Lê Văn C - sinh năm 1950 và bà Trần Thị M1 - sinh năm 1958.

Địa chỉ: thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị M1: ông Lê Văn V - sinh năm 1975; địa chỉ: thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 14/7/2020). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị N - Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: số G đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: vợ chồng ông Trần N1 - sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1970.

Địa chỉ: thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk. Ông Trần N1 có mặt, bà Nguyễn Thị H vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* ông Nguyễn Phúc T - Luật sư của Công ty L2.

Địa chỉ: phòng F chung cư S đường L, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk*). Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Vợ chồng ông Nguyễn Linh K - sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Hồng L - sinh năm 1960.

Địa chỉ: tổ E, khu V, phường Q, tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Linh K có mặt, bà Nguyễn Thị Hồng L vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2018, ngày 12/4/2019, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/8/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 cùng trình bày:*

Năm 1998, ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 một thửa đất trồng diện tích hơn 9.000m² tọa lạc tại xóm M, thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk) để đắp bờ đá nuôi trồng thủy sản với giá 5.000.000đồng. Năm 2000, do không có điều kiện canh tác nên vợ chồng ông C, bà M1 thỏa thuận cho mượn thửa đất trồng diện tích hơn 9.000m² nói trên để vợ chồng ông Nguyễn Linh K, bà Nguyễn Thị Hồng L với vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H góp vốn đầu tư làm địa nuôi tôm. Hai bên thống nhất viết giấy ngày 14/8/2000, với nội dung: “ông C cho ông K được quyền sử dụng thửa đất trên đầu tư vào đắp địa và nuôi tôm trong thời hạn 05 năm; vợ chồng ông K phải cho vợ chồng ông Công mượn 20 (hai mươi) chỉ vàng y 24k (hiệu vàng Ngọc Thiện), thời hạn nửa năm phải trả”. Cùng ngày 14/8/2000, vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H mượn vợ chồng ông C, bà M1 số tiền 10.000.000đồng nhưng không viết giấy vì ông N1 là em ruột của bà M1 nên tin tưởng. Một thời gian sau, vợ chồng ông N1 tiếp tục

mượn vợ chồng ông C, bà M1 12 chỉ vàng y 24k để đầu tư làm địa nuôi tôm với vợ chồng ông K và chính ông N1 đã thừa nhận tại Đơn báo cáo ngày 18/12/2014.

Ngày 03/8/2001, ông K cùng ông Trần N1 với vợ chồng ông C, bà M1 thỏa thuận lập tiếp Hợp đồng làm địa. Cụ thể: chủ địa: vợ chồng ông C; người đầu tư làm địa: vợ chồng ông K với vợ chồng ông N1. Tổng chi phí đầu tư: 148.330.000đồng, sau đó phát sinh thêm 2.000.000đồng, tổng cộng tất cả: 150.000.000đồng (trong đó: vợ chồng ông K đầu tư: 100.000.000đồng; vợ chồng ông N1 đầu tư: 50.000.000đồng). Các bên thỏa thuận: vợ chồng ông K, vợ chồng ông N1 được sử dụng địa từ tháng 01/2001 đến tháng 5/2005 thì trả lại địa cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông C hoàn trả lại số tiền chi phí đầu tư địa cho vợ chồng ông K và vợ chồng ông N1. Tuy nhiên, khi đến tháng 5/2005, hết thời hạn sử dụng địa nhưng vợ chồng ông C chưa thanh toán lại tiền đầu tư địa cho vợ chồng ông K và vợ chồng ông N1. Đến năm 2009, Nhà nước yêu cầu các hộ gia đình và cá nhân sử dụng địa phải đăng ký kê khai để xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vợ chồng ông K là người có hộ khẩu thường trú ngoài địa phương nên vợ chồng ông Công lập giấy thỏa thuận để vợ chồng ông N1 tạm đứng tên xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất địa, vợ chồng ông K đồng ý. Vợ chồng ông N1 được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 958598 ngày 25/4/2012, với diện tích 7.654m². Đến năm 2014, vợ chồng ông N1 xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 860630 ngày 06/8/2014, với diện tích 9.002,5m² (lý do tăng thêm 1.348,5m² là do trước đây đo thước dây không đúng. Thửa đất không lấn chiếm, không tranh chấp).

Do vợ chồng ông C, bà M1 khó khăn, chưa đủ tiền thanh toán lại chi phí đầu tư làm địa để lấy lại quyền sử dụng đất với diện tích 9.002,5m² đất cho mượn và trả lại 20 chỉ vàng cho vợ chồng ông K, bà L nên năm 2018, vợ chồng ông Nguyễn Linh K khởi kiện đòi vợ chồng ông C 20 chỉ vàng và yêu cầu vợ chồng ông N1 chia diện tích địa cho vợ chồng ông K 02 phần, vợ chồng ông N1 01 phần. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DSST ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu đã quyết định: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Buộc vợ chồng ông C trả cho vợ chồng ông K 20 chỉ vàng. Công nhận diện tích đất địa 9.002,5m² cho vợ chồng ông Trần N1 và vợ chồng ông N1 phải thanh toán lại chi phí đầu tư cho vợ chồng ông K 100.000.000đồng là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C nên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2017/DS-PT ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DSST nêu trên đối với yêu cầu công nhận diện tích đất địa 9.002,5m² đang tranh chấp cho vợ chồng ông Trần

N1, để xét xử lại sơ thẩm. Còn một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DSST đã có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 đã thi hành xong nghĩa vụ trả 20 chỉ vàng y 24k cho vợ chồng ông Nguyễn Linh K, bà Nguyễn Thị Hồng L và nghĩa vụ chịu án phí.

Theo Hợp đồng làm hồ tôm năm 2000 và thỏa thuận lập năm 2001, giấy giao kèo và cam kết lập năm 2011, nguyên đơn vợ chồng ông C, bà M1 khởi kiện: yêu cầu vợ chồng ông Trần N1 trả lại 12 chỉ vàng y 24k đã mượn, không yêu cầu tính lãi và xin rút yêu cầu đối với số tiền 10.000.000đồng; yêu cầu vợ chồng ông Trần N1 phải trả lại diện tích đất địa 9.002,5m². Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 958598 ngày 25/4/2012, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 860630 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã S đã cấp cho vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H. Đồng thời, vợ chồng ông C đồng ý, tự nguyện trả lại chi phí làm địa 150.000.000đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Linh K và vợ chồng ông Trần N1.

** Theo các bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 14/8/2000, ông N1 có viết giấy Hợp đồng mượn đất của ông Lê Văn C để ông Trần N1 với ông Nguyễn Linh K làm địa tô, theo đó: vợ chồng ông K có cho vợ chồng ông Công mượn 20 chỉ vàng y. Ngày 03/3/2001, sau khi làm địa xong giữa các bên làm lại Hợp đồng làm địa với tổng số vốn đầu tư 148.330.000đồng và chi phí thêm 2.000.000đồng, tổng cộng 150.000.000đồng (trong đó: vợ chồng ông K chi phí 100.000.000đồng, vợ chồng ông N1 chi phí 50.000.000đồng). Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông N1 và vợ chồng ông K được làm địa trong 05 năm, sau đó vợ chồng ông C sẽ chuộc lại địa với số tiền 148.000.000đồng nhưng sau 05 năm vợ chồng ông C không chuộc lại địa. Năm 2009, vợ chồng ông C, ông K viết giấy cam kết và giấy thỏa thuận tạm giao cho vợ chồng ông N1 tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 25/4/2012, với diện tích 7.654m². Năm 2014, vợ chồng ông N1 xin cấp đổi, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với diện tích 9.002,5m². Đối với việc vợ chồng ông K yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông K hai phần diện tích đất địa, vợ chồng ông N1 không đồng ý. Vì toàn bộ diện tích đất địa là của vợ chồng ông C và vợ chồng ông C đồng ý cho vợ chồng ông N1 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) đã ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn lập Biên bản lấy lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Linh K, bà Nguyễn Thị Hồng L vào ngày 08/4/2022 và ông, bà cùng trình bày: năm 2014, Ủy ban nhân dân thị xã S thực hiện việc cấp*

đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Trần N1 đối với diện tích đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 13-299, tọa lạc tại thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để làm hồ nuôi tôm, có sự đồng ý của vợ chồng ông K và vợ chồng ông C. Nay vợ chồng ông Lê Văn C khởi kiện đòi lại địa và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Trần N1 thì vợ chồng ông K không đồng ý, vì đã thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần N1.

- Ủy ban nhân dân thị xã S (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Đắk Lắk*) trình bày: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 958598 ngày 25/4/2012 cho vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích 7.654m² tại thửa đất số 458, tờ bản đồ số 13-299; đến năm 2014, vợ chồng ông N1, bà H xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 860630 ngày 06/8/2014 với diện tích 9.002,5m² tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên để nuôi trồng thủy sản, là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 31, Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính; Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 497, Điều 498, Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1.

1. Buộc vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H phải giao trả lại giá trị diện tích 9.002,5m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63, có vị trí: phía Đông giáp đất ông Lê Văn C, phía Tây giáp đất ông Lê Văn T2, phía Nam giáp lạch nước, phía Bắc giáp đầm Cù Mông tọa lạc tại: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ) với giá trị: 900.250.000đồng.

2. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 12 chỉ vàng y 24k theo Hợp đồng vay tài sản giữa hai bên.

3. Đình chỉ phần nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 đã rút yêu cầu đối với số tiền 10.000.000đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 860630 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H với diện tích 9.002,5m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2025, bị đơn vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C và bà Trần Thị M1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị M1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Trần N1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Luật sư Nguyễn Phúc T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: nguyên đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị M1 không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là không có cơ sở. Nguyên đơn không xuất trình được tài liệu thể hiện nguyên đơn có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63. Năm 2015 mới phát sinh tranh chấp. Bị đơn ông Trần N1 không khai mượn 12 chỉ vàng 24k mà chỉ đồng ý mượn của nguyên đơn số tiền 06 triệu đồng, tại thời điểm đó thì tương đương 12 chỉ vàng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn giá trị đất với số tiền 900.250.000đồng và không trả 12 chỉ vàng 24k. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã mượn 6.000.000đồng.

- Luật sư Nguyễn Thị N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: thửa đất số 08 có nguồn gốc của vợ chồng ông Lê Văn Công N2 chuyển nhượng của ông Hồ Văn T1 vào năm 1998 nên mới có hợp đồng làm địa tô ngày 03/8/2001. Tại bút lục số 31 thể hiện bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H có mượn của vợ chồng ông C 12 chỉ vàng 24k. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng: về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Lê Văn C, ông Trần N1 chỉ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm xác định thửa đất số 08 là của vợ chồng ông Lê Văn C là có căn cứ. Do vợ chồng ông Trần N1 đang sử dụng đất nên án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Trần N1 phải trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn C giá trị đất với số tiền 900.250.000đồng là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Đối với 12 chỉ vàng 24k: căn cứ các lời khai của bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H thể hiện vợ chồng ông Trần N1 có mượn của vợ chồng ông Lê Văn C 12 chỉ vàng 24k.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 01/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H - là vợ của ông Trần N1 cùng ký đơn kháng cáo với ông Trần N1 nhưng vắng mặt. Ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1, ông Trần N1 và các Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án, quá trình xét xử sẽ giải quyết nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Hội đồng xét xử thấy: ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H là vợ chồng, cùng ký đơn kháng cáo với cùng nội dung nên trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử giải quyết nội dung kháng cáo của ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H.

[1.2] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn C và bà Trần Thị M1 rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 10.000.000đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

[2.1.1] Các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63, diện tích 9.002,5m² tọa lạc tại: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk) là của vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn T1 vào năm 1997 với giá 5.000.000đồng. Ngày 14/8/2000, ông Lê Văn C và ông Nguyễn Linh K ký Giấy hợp đồng làm hồ tôm (ông Trần N1 là người viết giấy) với nội dung: ông Lê Văn C có bãi đất trống, cho ông Nguyễn Linh K đầu tư làm địa nuôi tôm trong thời gian 05 năm kể từ ngày hoàn thành xong địa; ông Nguyễn Linh K cho ông Lê Văn C mượn 20 chỉ vàng (N), trong thời hạn nửa năm ông C phải trả lại 20 chỉ vàng cho ông K.

[2.1.2] Ngày 03/8/2001, ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 (bên A) và ông Trần N1, ông Nguyễn Linh K (bên B) ký Hợp đồng làm địa tôm (có nhân chứng gồm các ông: Trần Ngọc H1, Lê Văn V, Trần Ngọc Đ). Theo đó, bên A là chủ địa tôm, bên B đầu tư vốn làm địa số tiền 148.330.000đồng, bên B tiến hành sử dụng diện tích nuôi tôm từ tháng 5/2001 đến tháng 5/2005 thì trả lại địa cho bên A và bên A hoàn lại số tiền đầu tư làm địa 148.330.000đồng cho bên B. Nếu đến thời hạn này bên A chưa đủ khả năng hoàn vốn lại cho bên B thì sẽ hoàn vốn sau, bên B được cho mượn địa theo sự thỏa thuận của bên A. Đơn xin thỏa thuận

ngày 10/8/2009 do ông Trần N1 viết có nội dung: vợ chồng ông Lê Văn C có bãi đất trống làm địa nuôi tôm, đồng ý để cho vợ chồng ông Trần N1 được đứng tên làm sổ đỏ. Cuối đơn có viết thêm nội dung "tôi tên Lê Văn C đã ký tại Ủy ban xã X bên địa chính vào năm 2009, đồng ý cho ông N1 làm sổ đỏ". Tại Giấy giao kèo và cam kết lập ngày 01/02/2011, vợ chồng ông Nguyễn Linh K cam kết rằng: do vợ chồng ông là người ở tỉnh khác, không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên vợ chồng ông Trần N1 đứng tên. Biên bản hòa giải ngày 20/11/2014, ông Trần N1 trình bày: ông đồng ý để vợ chồng ông C, bà M1 chuộc lại địa tôm và đồng thời trả lại cho vợ chồng ông C 12 chỉ vàng.

[2.1.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần N1 và ông Nguyễn Linh K đều thừa nhận: vợ chồng ông Trần N1 và vợ chồng ông Nguyễn Linh K cùng hùn vốn đầu tư đắp địa nuôi tôm trên phần đất trống của vợ chồng ông Lê Văn C, tổng vốn đầu tư 150.000.000đồng, sau năm năm, vợ chồng ông C sẽ trả cho ông Trần N1 và ông Nguyễn Linh K số vốn đầu tư nêu trên để nhận lại địa tôm; năm 2009, chính quyền địa phương yêu cầu kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với địa nuôi tôm, do vợ chồng ông Nguyễn Linh K không có hộ khẩu tại địa phương nên vợ chồng ông Lê Văn C và ông Nguyễn Linh K đồng ý để vợ chồng ông Trần N1 đứng tên kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Đơn xin thỏa thuận ngày 10/8/2009 không có chữ ký của bà Trần Thị M1 (là vợ của ông Lê Văn C). Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63, diện tích 9.002,5m² tọa lạc tại: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk) là của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C và bà Trần Thị M1. Do chưa có tiền trả cho ông Trần N1 và ông Nguyễn Linh K như thỏa thuận nên ông Lê Văn C vẫn để cho ông Nguyễn Linh K và ông Trần N1 sử dụng địa nuôi tôm. Khi Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N1 có hộ khẩu ở địa phương nên ông Lê Văn C đồng ý cho vợ chồng ông Trần N1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/4/2012 và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 860630 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H với diện tích 9.002,5m².

[2.1.4] Do bị đơn ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H có nhu cầu và thực tế đang sử dụng đất địa tôm nên án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H phải trả lại giá trị diện tích 9.002,5m² đất hồ tôm nêu trên cho nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 với số tiền 900.250.000đồng là hợp tình, hợp lý. Đồng thời, bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H được tiếp tục sử dụng thửa đất nêu trên nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 860630 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã

S, tỉnh Phú Yên (cũ) cấp cho ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H với nội dung: không đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với số tiền 900.250.000đồng, là không thể chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 12 chỉ vàng y 24k, Hội đồng xét xử thấy: tại bút lục số 31, bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H thừa nhận: năm 2000 có vay mượn của vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 12 chỉ vàng y 24k; tại bút lục số 21, ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H cũng xác nhận: “Khoảng một tháng sau, tôi cùng vợ tôi có mượn bà Trần Thị M1 và ông Lê Văn C mười hai chỉ vàng” và tại bút lục số 28, 29, ông Trần N1 trình bày: ông Nguyễn Linh K bảo vợ chồng ông mượn lại bà Trần Thị M1 một cây hai vàng. Sau khi làm đĩa xong, ông với ông K tính tiền vốn đầu tư là 138.000.000đồng, cộng với 20 chỉ vàng thành tiền 10 triệu, 12 chỉ vàng thành tiền 06 triệu đồng, đồng ý tính thành tiền vốn đầu tư là 150.000.000đồng. Nguyên đơn ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 cũng thừa nhận nội dung trình bày nêu trên của ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H là đúng. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: năm 2000, vợ chồng bị đơn ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H có mượn của vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 12 chỉ vàng y 24k; hiện vẫn chưa trả. Xét án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H phải trả lại số vàng này cho ông C, bà M1 là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H cũng như lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn của Luật sư, mà chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: do nội dung kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên ông N1, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 01/8/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 497, Điều 498, Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1.

1.1. Buộc bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 giá trị diện tích 9.002,5m² đất nuôi trồng thủy sản tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 63, có vị trí: phía Đông giáp đất ông Lê Văn C, phía Tây giáp đất ông Lê Văn T2, phía Nam giáp lạch nước, phía Bắc giáp đầm Cù M2, tọa lạc tại: thôn D, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay là thôn D, xã X, tỉnh Đắk Lắk) với số tiền: 900.250.000đồng.

1.2. Buộc bị đơn vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 12 chỉ vàng y 24k.

1.3. Đình chỉ phần nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 rút yêu cầu đối với số tiền 10.000.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Trần Thị M1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 860630 ngày 06/8/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ) cấp cho vợ chồng ông Trần N1, bà Nguyễn Thị H với diện tích 9.002,5m².

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí phúc thẩm: ông Trần N1 và bà Nguyễn Thị H cùng chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000947 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên