

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 354/2026/DS-PT

Ngày: 25-6-2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và kiện đòi tài sản”*

**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 ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hà Ngân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Lương Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 4 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông [Nguyễn Quang T](#) và bà Trần Thị Mai

Địa chỉ: [tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Lâm Đồng](#).

Bà [Trần Thị M](#) uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông [Nguyễn Quang T](#) theo văn bản uỷ quyền ngày 19/5/2025. Ông [T](#) có mặt, bà [M](#) vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông [Hoàng Văn T1](#) và bà [Lê Thị L](#)

Địa chỉ: [Tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng](#).

Bà Lê Thị L uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông Hoàng Văn T1 theo văn bản uỷ quyền ngày 17/4/2025. Ông T1 có mặt, bà L vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Lý Q

Địa chỉ: tổ dân phố B, phường N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

3.2. Ông Nguyễn Ngọc A

Địa chỉ: tổ dân phố B, phường N, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

3.3. Phòng Công chứng Nguyễn Văn T2

Người đại diện theo pháp luật; ông Nguyễn Văn T2. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 21/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M trình bày:

Ngày 20/3/2019, vợ chồng ông T và bà M có mua một thửa đất số 322, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.245m², địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là Tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng) của ông Đoàn Văn T3 và bà Lê Thị L. Trên đất có 01 căn nhà gồm 04 phòng, giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Ngày 25/3/2019, hai bên đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, thời điểm mua, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngày 10/5/2019 thửa đất được cấp GCNQSDĐ số C0981155 đứng tên bà Trần Thị M. Sau khi thực hiện xong việc mua bán, vợ chồng ông T3, bà L có xin vợ chồng ông T ở nhờ một năm đối với một phần diện tích là 300m², phần diện tích còn lại ông T nhờ ông T3, bà L trông coi giúp.

Ngày 29/5/2019, vợ chồng ông T có vay vốn tại ngân hàng TMCP N số tiền 1.200.000.000 đồng. Trong thời hạn vay vốn tại Ngân hàng do bà M bị tai nạn nên có nhờ ông T3 đóng hộ tiền lãi ngân hàng cụ thể như sau: tháng 9/2019: 9.727.000 đồng; tháng 10/2019: 13.120.000 đồng; tháng 12/2019: 13.222.000 đồng; tháng 1/2020: 13.710.000 đồng; tháng 3/2020: 12.835.000 đồng. Sau đó nguyên đơn đã hoàn trả bằng tiền mặt toàn bộ số tiền mà nguyên đơn nhờ bị đơn đóng. Hoàn toàn không có sự việc bị đơn vay tiền của nguyên đơn.

Ngày 7/6/2020, hai bên có lập giấy viết tay ghi nhận nội dung ông T3, bà L có bán cho nguyên đơn 01 thửa đất có nhà nằm cạnh đường Đ, chiều rộng 10m, chiều dài 145m với giá 1.400.000.000 đồng, hẹn 01 năm sau mua lại. Tại Giấy hẹn mua lại nhà (*không ghi ngày tháng*) lần hai tiếp tục ghi nhận ông T3 và bà L có bán

thửa đất có nhà ở cho ông T, bà M. Hết thời hạn 01 năm ông T3 và bà L không chuyển đi chỗ khác, không chịu trả đất và tài sản trên đất. Ông T và bà M khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 25/3/2019 và yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với căn phòng hiện nay ông đang cho ông A và ông Q thuê, chỉ yêu cầu ông T3 bà L trả lại toàn bộ tài sản trên đất bị đơn đang quản lý, sử dụng (*Theo hiện trạng được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/4/2024 của Toà án*) và toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ số CO 981155 đứng tên bà Lê Thị M1.

2. *Quá trình giải quyết, bị đơn ông Đoàn Văn T3 và bà Lê Thị L trình bày:* Năm 2019, do đang bị nợ xấu và cần tiền để đáo hạn ngân hàng, nên ông bà có vay của ông T, bà M1 số tiền 870.000.000 đồng. Ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 11 cho ông T, bà M1 để ông T, bà M1 vay vốn ngân hàng giúp ông bà. Sau khi sang tên, ông T, bà M1 đã vay của Ngân hàng N Chi nhánh Đ1 số tiền 1.200.000.000 đồng, thực tế ông bà là người trả lãi. Số tiền này ông bà dùng để trả gốc và lãi, chi phí vay ngân hàng cho ông T, bà M1 đối với số tiền là 870.000.000 đồng, còn lại ông bà sử dụng 20.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi kết thúc hợp đồng vay vào tháng 5/2020, ông bà có nghĩa vụ thanh toán 1.200.000.000 đồng cho ngân hàng và ông T, bà M1 có nghĩa vụ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông bà. Tháng 4/2020, ông bà xin ông T gia hạn trả nợ ngân hàng nhưng ông T không đồng ý. Ngày 22/5/2020, ông T trả tiền thanh lý hợp đồng với ngân hàng. Hai bên thống nhất ông T3 và bà L phải trả cho ông T, bà M1 khoản tiền lãi của số tiền này cho đến khi trả xong nợ gốc. Ông T yêu cầu ông bà phải viết giấy mượn nhà nên ông bà viết cho ông T 03 tờ giấy như ông T đã nộp. Ngày 05/9/2020, hai bên thống nhất ông bà phải trả cho ông T số tiền 1.520.000.000 đồng; ông T có nghĩa vụ chuyển lại quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng ông T không thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý vì thực tế giữa hai bên không có việc chuyển nhượng và mượn nhà đất.

3. *Quá trình giải quyết, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lý Q và ông Nguyễn Ngọc A trình bày:* Ông Q và ông A là đại diện hộ kinh doanh phòng tập thể hình Anh G, ngày 15/10/2019 ông Q cùng ông A có đến thuê mặt bằng tại địa chỉ Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng) thì gặp bà L và ông T3. Bà L và ông T3 nói đây là nhà của ông bà và cung cấp 01 giấy CNQSD đất bản photo để chứng minh, đứng tên bà Lê Thị L. Ông T3 và bà L đồng ý ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với ông Q và ông A, thời hạn 03 năm từ ngày 23/10/2019 đến ngày 23/10/2022, mức giá cho thuê 6.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 15/5/2020 ông Nguyễn Quang T đến và cung cấp

hợp đồng chuyển nhượng cùng với Giấy CNQSD đất gốc đứng tên ông T và bà M1. Vì vậy ông Q và ông A đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với ông T3 và bà L, ký kết hợp đồng thuê nhà mới với ông T và bà M1 bắt đầu từ ngày 01/6/2020. Đối với việc giải quyết vụ án ông Q và ông A không có ý kiến gì.

4. *Quá trình giải quyết, Văn phòng C1 trình bày:* Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 04/9/2025 của TAND khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng đã căn cứ vào các quy định của pháp luật, tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M:*

1.1. *Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Quang T, bà Trần Thị M và ông Đoàn Văn T3, bà Lê Thị L ngày 25/3/2019 đối với thửa đất 322, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.245m², địa chỉ: Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (nay là Tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng), có kết quả đo đạc thực tế 1.314m².*

1.2. *Buộc ông Đoàn Văn T3, bà Lê Thị L trả lại cho ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M diện tích đất là 1.314m², có tứ cận như sau:*

Phía Đông giáp đất ông Phạm Đ;

Phía Tây giáp đất bà Võ Thị H;

Phía Bắc giáp đường Đ;

Phía Nam giáp đất của Biên phòng.

Toạ lạc tại Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nay là Tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng (có sơ đồ kèm theo), cùng tài sản gắn liền với đất mà bị đơn ông Đoàn Văn T3 và bà Lê Thị L đang quản lý, sử dụng cụ thể:

** Phần bán hầm: Có diện tích 132m², sàn bê tông cốt thép, ốp gạch men tường xây tô trát sơn 02 mặt, có 02 phòng ở.*

** Phần tầng hầm 1: Có diện tích 150m². Trong đó một phần làm nhà bếp và nhà vệ sinh, xây tường tô trát sơn hai mặt, có hành lang dài 5m8cm x 2m3cm được lát gạch men. Một phần là nhà gỗ có 8 cột xi măng, sàn gỗ, lan can gỗ không xây tường, có diện tích 78m². Phần mái lợp ngói có lan can gỗ.*

** Phần tầng hầm 2: Có diện tích 139,2m² gồm 02 phần. Phần 01 có diện tích 69,6 m², tường tô trát, nền lát gạch. Phần 02 có diện tích 64m² có lát gạch men không xây tường, không có lan can sắt, mái lợp ngói.*

** Phần tầng hầm 3: Có diện tích 60,9m², tường xây có tô trát, phía sau ốp kính, sàn ốp gạch.*

Phần tài sản và vật kiến trúc nêu trên có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông [Phạm Đ.](#)

Phía Tây giáp đất bà [Võ Thị H.](#)

Phía Bắc giáp phòng Gym hiện tại ông [Nguyễn Quang T](#) đang cho ông [Q](#) và ông [A](#) thuê.

Phía Nam giáp đất của Biên phòng.

(Được mô tả tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/4/2024 của Tòa án)

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) trả lại cho ông [T](#), bà [M](#) diện tích căn phòng hiện nay đang cho ông [Nguyễn Lý Q](#) và ông [Nguyễn Ngọc A](#) thuê của ông [T](#) và bà [M](#) (được mô tả tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/4/2024 của Tòa án).

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/12/2025, bị đơn ông [Đoàn Văn T3](#) kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2025/DS-ST ngày 04/09/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn ông [Nguyễn Quang T](#) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn ông [Đoàn Văn T3](#) giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Lâm Đồng

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS đến trước thời điểm nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS về việc xét xử phúc thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án sơ thẩm chưa xác minh đến thời điểm tất toán vào ngày 21/3/2019 thì bị đơn ông [T3](#), bà [L](#) có phải nợ xấu không thể vay Ngân hàng được không; chưa làm rõ bà [M](#) bị bệnh thời điểm vay ngân hàng hay không; chưa làm rõ việc thoả thuận mua lại quyền sử dụng đất giữa các bên theo giá cả như thế nào, vì sao lại cần mua lại. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải

quyết vụ án. Các vi phạm này cấp phúc thẩm không khắc phục được, do đó cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, khoản 2 Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1.]. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ngày 25/3/2019 ông [Đoàn Văn T3](#) và bà [Lê Thị L](#) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 11 cho bà [Trần Thị M](#). Hợp đồng có chữ ký xác nhận của ông [T3](#), bà [L](#), bà [M](#). Hợp đồng được công chứng tại [Văn phòng C1](#). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông [T](#), bà [M](#) đã làm thủ tục sang tên đất mang tên bà [Trần Thị M](#) và thực hiện các nghĩa vụ về thuế theo quy định. Ngày 10/5/2019 bà [M](#) được cấp GCNQSDĐ số CO 981155 với thửa đất trên. Hợp đồng các bên ký kết chấp hành đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ điều kiện theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; hình thức hợp đồng đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ theo hợp đồng, quyền sử dụng đất đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng thực chất giữa các bên là quan hệ vay tài sản; theo đó ông [T3](#) và bà [L](#) vay của ông [T](#), bà [M](#) số tiền 870.000.000 đồng và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích để nguyên đơn đứng tên vay ngân hàng hộ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vay tiền như giấy vay tiền, giấy nhận tiền, thỏa thuận trả lãi, thời hạn vay hoặc tài liệu thể hiện việc các bên thỏa thuận dùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ vay. Đồng thời, bị đơn cũng không chứng minh được việc đã thanh toán khoản vay này cho nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn cho rằng sau khi sang tên, nguyên đơn vay tại [Ngân hàng TMCP N](#) số tiền 1.200.000.000 đồng, nhưng thực tế bị đơn mới là người sử dụng số tiền này và bị đơn cũng là người trả lãi ngân hàng hàng tháng. Tuy nhiên, kết quả xác minh tại [Ngân hàng TMCP N Chi nhánh Đ1](#) thể hiện ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) là chủ thể trực tiếp ký kết Hợp đồng tín dụng số 0076/2019/503-CV ngày 28/5/2019 (BL243), đứng tên khoản vay 1.200.000.000 đồng, đồng thời các chứng từ thu lãi do ngân hàng cung cấp thể hiện ông [T](#) và bà [M](#) là người thanh toán lãi vay đều đặn vào các tháng 6, 9, 10, 11, 12 năm 2019 và các

tháng 01, 02, 03, 04 năm 2020 (BL275-289). Mặc dù bị đơn có giao nộp một số biên lai photo thể hiện người nộp tiền là ông [Đoàn Văn T3](#) hoặc bà [Lê Thị L](#) (BL272-274), nhưng số lần nộp chỉ rải rác ở một vài tháng và không phản ánh việc bị đơn là người trực tiếp thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả lãi cho khoản vay ngân hàng. Ông [T](#) khai rằng có nhờ ông [T3](#) đóng tiền lãi hộ một số tháng do bà [M](#) bị tai nạn và ông [T](#) đã trả lại cho ông [T3](#) số tiền này. Việc một người đóng tiền hộ cho người vay trong một vài thời điểm không làm phát sinh căn cứ xác định người đó là chủ thể thực sự của khoản vay. Nếu bị đơn mới là người vay tiền trên thực tế và nguyên đơn chỉ đứng tên hộ, thì lẽ ra bị đơn phải là người trực tiếp quản lý việc trả nợ, có đầy đủ chứng từ thanh toán liên tục hoặc có thỏa thuận thể hiện nghĩa vụ giữa các bên. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu nào chứng minh nội dung này.

Bị đơn chỉ trình bày bằng lời khai, nhưng không có tài liệu, chứng cứ kèm theo là không đủ cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.]. Đối với khoản vay 800.000.000 đồng tại [Ngân hàng TMCP B Chi nhánh Đ2](#), tài liệu do ngân hàng cung cấp thể hiện ông [T3](#) và bà [L](#) là người vay tiền; tài sản bảo đảm là thửa đất số 322 nêu trên và khoản vay này đã được tắt toán vào ngày 21/3/2019, tức trước thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019. Việc ông [T3](#) và bà [L](#) có khoản vay tại [Ngân hàng B](#) là có thật. Tuy nhiên, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện số tiền dùng để tắt toán khoản vay 800.000.000 đồng này là tiền vay từ ông [T](#), bà [M](#) hoặc chứng minh giữa các bên có quan hệ vay tài sản tương ứng với số tiền 870.000.000 đồng như bị đơn trình bày.

[2.3.] Về quá trình quản lý, sử dụng: Sau khi hoàn tất việc sang tên, nguyên đơn đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên thực tế. Ông [Nguyễn Lý Q](#) và ông [Nguyễn Ngọc A](#) khai, sau khi ông [T](#) xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà [M](#) cùng hợp đồng chuyển nhượng công chứng, ông [Q](#) và ông [A](#) đã chấm dứt hợp đồng thuê với ông [T3](#), bà [L](#) để chuyển sang ký hợp đồng thuê trực tiếp với ông [T](#) và bà [M](#) kể từ ngày 01/6/2020 đến nay. Từ thời điểm này, người nhận tiền thuê mặt bằng là ông [T](#) và phía bị đơn không có phản đối gì. Việc nguyên đơn trực tiếp cho thuê tài sản, quản lý và khai thác lợi ích kinh tế từ tài sản tranh chấp là căn cứ thể hiện nguyên đơn đã thực tế xác lập và thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, tại các giấy viết tay ngày 7/6/2020 và giấy hẹn mua lại nhà (BL201-203) do chính ông [T3](#) và bà [L](#) lập đều ghi nhận nội dung đã “bán” nhà đất cho ông [T](#), bà [M](#) và “hẹn mua lại” sau một thời gian. Việc sử dụng cụm từ “mua lại” cho thấy chính bị đơn cũng nhận thức việc quyền sử dụng đất đã được chuyển giao cho nguyên đơn. Nếu đây chỉ là quan hệ vay tài sản thì không đặt ra vấn đề “mua lại” tài sản.

[3]. Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà để điều tra thêm là không cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) phải chịu chi phí tố tụng là 6.287.802 đồng. Ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) phải chịu tiền chi phí tố tụng là 1.800.000 đồng theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) phải chịu 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông [Đoàn Văn T3](#) phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2026/DS-ST ngày 04/9/2025 của TAND khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ các điều 147, 148, 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 401 Bộ luật dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, giảm án phí, lệ phí toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#):

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông [Nguyễn Quang T](#), bà [Trần Thị M](#) và ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) ngày 25/3/2019 đối với thửa đất 322, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.245m², địa chỉ: [Tổ dân phố C, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông \(nay là Tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng\)](#), có kết quả đo đạc thực tế 1.314m².

1.2. Buộc ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) trả lại cho ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) diện tích đất là 1.314m², tọa lạc tại [tổ dân phố C, phường N, tỉnh Lâm Đồng](#), có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông [Phạm Đ](#);

Phía Tây giáp đất bà [Võ Thị H](#);

Phía Bắc giáp [đường Đ](#);

Phía Nam giáp thửa đất số 122 mang tên [Mai Ngọc Á](#).

(Có sơ đồ thể hiện tại phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 15/7/2025 và biên bản xác minh bổ sung ngày 23/6/2026 của Tòa án kèm theo), cùng tài sản gắn liền với đất mà bị đơn ông [Đoàn Văn T3](#) và bà [Lê Thị L](#) đang quản lý, sử dụng cụ thể:

* Phần bán hầm: Có diện tích 132m², sàn bê tông cốt thép, ốp gạch men tường xây tô trát sơn 02 mặt, có 02 phòng ở.

* Phần tầng hầm 1: Có diện tích 150m². Trong đó một phần làm nhà bếp và nhà vệ sinh, xây tường tô trát sơn hai mặt, có hành lang dài 5m8cm x 2m3cm được lát gạch men. Một phần là nhà gỗ có 8 cột xi măng, sàn gỗ, lan can gỗ không xây tường, có diện tích 78m². Phần mái lợp ngói có lan can gỗ.

* Phần tầng hầm 2: Có diện tích 139,2m² gồm 02 phần. Phần 01 có diện tích 69,6 m², tường tô trát, nền lát gạch. Phần 02 có diện tích 64m² có lát gạch men không xây tường, không có lan can sắt, mái lợp ngói.

* Phần tầng hầm 3: Có diện tích 60,9m², tường xây có tô trát, phía sau ốp kính, sàn ốp gạch.

Phần tài sản và vật kiến trúc nêu trên có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông [Phạm Đ](#);

Phía Tây giáp đất bà [Võ Thị H](#);

Phía Bắc giáp phòng Gym hiện tại ông [Nguyễn Quang T](#) đang cho ông [Q](#) và ông [A](#) thuê;

Phía Nam giáp thửa đất số 122 mang tên [Mai Ngọc Á](#).

(Được mô tả tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/4/2024 và biên bản xác minh bổ sung ngày 23/6/2026 của Tòa án)

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) trả lại cho ông [T](#), bà [M](#) diện tích căn phòng hiện nay đang cho ông [Nguyễn Lý Q](#) và ông [Nguyễn Ngọc A](#) thuê của ông [T](#) và bà [M](#) (được mô tả tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04/4/2024 của Tòa án).

3. Về chi phí tố tụng: Ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) phải chịu chi phí tố tụng là 6.287.802 đồng. Ông [Đoàn Văn T3](#), bà [Lê Thị L](#) phải trả lại cho ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) số tiền 6.287.802đ (sáu triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm linh hai đồng)

Ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) phải chịu tiền chi phí tố tụng là 1.800.000 đồng, trả lại cho ông [Nguyễn Quang T](#) và bà [Trần Thị M](#) số tiền 3.200.000 đồng

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn T3, bà Lê Thị L phải chịu 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho Ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị M số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006397 ngày 17-10-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông cũ, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn T3 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011804 ngày 31-12-2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Lâm Đồng.

6. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

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

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 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:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh;
- TAND khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu HCTP, HS.

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

Dương Hà Ngân

