

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **303/2026/DS-PT**

Ngày 01 - 6 - 2026.

V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng
đất, tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr;
Ông Lê Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2026/TLPT-DS ngày 19/3/2026 về việc “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DSST ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 227/2026/QĐXX-PT ngày 20/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2026/QĐ-PT ngày 13/5/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L; cùng địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Lê Thị L; địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền đề ngày 03/7/2025).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc S; địa chỉ: thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Đình C; địa chỉ: 3 N, phường E, tỉnh Đắk Lắk. (văn bản ủy quyền đề ngày 24/11/2025), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Văn T; địa chỉ: Hẻm C N, tổ dân phố E, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và bản tự khai, đại diện nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:

Ngày 20/7/2023, vợ chồng tôi (Hò Văn Đ và Lê Thị L) có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn T diện tích đất 374m², thửa đất số 359, tờ bản đồ số 34 tại thôn P, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc nhận chuyển nhượng được làm hợp đồng, có công chứng và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K biến động sang tên ngày 08/8/2023 cho vợ chồng chúng tôi. Tại thời điểm chuyển nhượng, chúng tôi được ông Bùi Văn T thông báo là trên đất hiện đang có ông Nguyễn Ngọc S xin mượn tạm căn nhà để ở một thời gian và khi có yêu cầu thì ông S sẽ giao trả nhà. Thời gian sau, chúng tôi có đến thông báo và yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S phải giao trả lại căn nhà và đất cho chúng tôi để quản lý, sử dụng nhưng ông S cố tình trì hoãn, chây ỳ không chịu hợp tác cũng như giao trả lại đất và nhà cho chúng tôi, mặc dù thửa đất và nhà đã được chúng tôi nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp và đã được đứng tên chính chủ. Nay chúng tôi làm đơn này, khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc S phải giao trả lại nhà và đất có diện tích 374m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485310 đã được đăng ký biến động sang tên chúng tôi.

** Tại biên bản lấy lời khai, đại diện bị đơn trình bày:* Nguồn gốc của thửa đất số 359, tờ bản đồ số 34, diện tích 374m² tại thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk là của bà Đoàn Thị L1 và ông Nguyễn C1 (là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Ngọc S) tặng cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thị U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 485310 cấp ngày 30/11/2019. Ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thị U nhờ ông Bùi Văn T đứng tên thửa đất trên để vay vốn với bà Lê Thị L. Sự việc trên thực tế là để cầm cố tài sản để vay mượn với bà Lê Thị L, ông Hồ Văn Đ. Chứng cứ chứng minh sự việc trên trên thì ông Nguyễn Ngọc S đang thu thập chứng cứ, chậm nhất đến ngày 19/9/2025 dương lịch sẽ cung cấp cho Tòa án để chứng minh cho quan điểm, ý kiến cũng như quyền lợi của ông S. Nếu sau thời hạn nêu trên, ông Nguyễn Ngọc S không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ về vấn đề cầm cố, thế chấp đối với thửa đất này thì đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp 01 tập vi bằng số 236/2025/VB_TPL ngày 21/11/2025 của Văn phòng thừa phát lại và 01 USB chứa nội dung của vi bằng đã xác lập.

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T trình bày:* Tháng 6/2023, tôi có cho bà Hồ Thị U, ông Nguyễn Ngọc S vay số tiền 1.000.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 15 ngày thì trả nợ. Khi vay thì bà Ú, ông S có thể chấp cho tôi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 485310 để làm tin. Đến hạn thanh toán nhưng bà Hồ Thị U, ông Nguyễn Ngọc S không thanh toán được số nợ thì có thỏa thuận là chuyển nhượng cho tôi thửa đất diện tích 374m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 34 cho tôi để khấu trừ số tiền nợ. Sau khi đã nắm rõ vị trí, hiện trạng của thửa đất thì chúng tôi đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất để khấu trừ vào số tiền đã nợ. Việc chuyển nhượng đất đã được chúng tôi lập hợp đồng và đã được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 07/7/2023, đến ngày 14/7/2023 tôi đã được biến động sang tên trong giấy chứng nhận. Thời gian sau, bà Hồ Thị U hỏi tôi là có chuyển nhượng thửa đất trên hay không và tôi nói là có chuyển

nhượng nếu có người mua. Sau đó, bà Hồ Thị U có dẫn ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L ra gặp tôi và tôi cùng với ông Đ, bà L đã thỏa thuận rồi cùng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L. Việc chuyển nhượng đất đã được chúng tôi lập hợp đồng và đã được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 20/7/2023, đến ngày 08/8/2023 ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L cũng đã được đăng ký biến động sang tên trong giấy chứng nhận. Số tiền mà ông Đ, bà L đã giao cho tôi là 1.000.000.000 đồng (qua hình thức chuyển khoản).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27, Điều 31 Luật đất đai; Điều 115, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L.

1. Buộc ông Nguyễn Ngọc S phải giao trả cho ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L diện tích 374m² đất và tài sản gắn liền với đất theo thửa đất số 359, tờ bản đồ 34 tại thôn P - xã T - huyện K - tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn P - xã T - tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485310, đã được đăng ký biến động sang tên ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L ngày 08/8/2023. Đất có tứ cận: Phía Đông tiếp giáp đường QL29 rộng 10m; phía Tây giáp thửa đất ông V rộng 10m; phía Nam giáp thửa đất ông Đ1 + bà T1 dài 38,87m; phía Bắc giáp thửa đất ông Đ + bà L dài 37,17m.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/12/2025, bị đơn ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S trong hạn luật định và ông đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó, vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về ý kiến của bị đơn cho rằng việc tranh chấp đất giữa các bên chưa tiến hành thủ tục hòa giải ở cơ sở nên chưa đủ điều kiện để khởi kiện và đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, ông Hồ Văn Đ và bà Lê Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Văn T và ngày 08/8/2023, ông Đ, bà L được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K xác nhận thông tin biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CQ 485310. Tuy nhiên bị đơn ông Nguyễn Ngọc S hiện nay vẫn còn ở trên phần diện tích đất trên, vì vậy nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản do người khác đang chiếm hữu, sử dụng thuộc quyền sở hữu của mình, đây là tranh chấp kiện đòi tài sản và không thuộc trường hợp bắt buộc hòa giải cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Ngày 30/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Hồ Thị U diện tích đất 374m², tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ số CQ 485310. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng. Ngày 06/7/2023, ông Nguyễn Ngọc S lập hợp đồng ủy quyền cho bà Hồ Thị U được thay mặt và nhân danh ông S thực hiện các công việc liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 359 trên, trong đó có quyền “chuyển nhượng”. Thời hạn ủy quyền là 20 (hai mươi) năm kể từ ngày Hợp đồng được công chứng. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 003983, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy, ngày 07/7/2023, bà Hồ Thị U lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Bùi Văn T là phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C2, theo số công chứng 0004025, quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 14/7/2023, ông Bùi Văn T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K xác nhận thông tin biến động trong GCNQSDĐ số CQ 485310.

Ngày 20/7/2023, ông Bùi Văn T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L. Việc chuyển nhượng được các bên lập Hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng C3, theo số công chứng 006625, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 08/8/2023, ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K xác nhận thông tin biến động trong GCNQSDĐ số CQ 485310. Quá trình giải quyết vụ án, ông T xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng qua hình thức chuyển khoản từ vợ chồng ông Đ, bà L. Hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng nhưng do ông S vẫn xin ở nhờ trên đất một thời gian nên ông Đ, bà L vẫn để cho ông S ở. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày phía bị đơn muốn mua lại thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên với số tiền 1.800.000.000 đồng, nhưng phía nguyên đơn không đồng ý, nên ý kiến của bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng đất là không có cơ sở. Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng đều được thực hiện theo đúng quy định,

nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bị đơn không còn quyền lợi gì trên thửa đất trên nhưng vẫn không giao trả tài sản cho nguyên đơn là chiếm giữ tài sản của người khác không có căn cứ. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông S có nghĩa vụ trả diện tích đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn ông Đ, bà L là có căn cứ.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S là không có cơ sở để chấp nhận, nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là bị đơn ông Nguyễn Ngọc S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 09/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 115, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L.

Buộc ông Nguyễn Ngọc S phải giao trả cho ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L diện tích 374m² đất và tài sản gắn liền với đất theo thửa đất số 359, tờ bản đồ 34 tại thôn P, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 485310, đã được đăng ký biến động sang tên ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L ngày 08/8/2023. Đất có tứ cận: Phía Đông tiếp giáp đường Quốc lộ 29 rộng 10m; phía Tây giáp thửa đất ông V rộng 10m; phía Nam giáp thửa đất ông Đ1 + bà T1 dài 38,87m; phía Bắc giáp thửa đất ông Đ + bà L dài 37,17m.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc S phải hoàn trả cho bà Lê Thị L số tiền 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tài sản.

[4]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Văn Đ, bà Lê Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012204 ngày 10/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đắk Lắk).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001464 ngày 04/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 10 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung