TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 440/2026/DS-PT
Ngày: 31-7-2026
V/v: "Tranh chấp kiện đòi 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 31 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2026/TLPT-DS ngày 21/5/2026 về tranh chấp: *"Kiện đòi tài sản"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 379/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 334/2026/QĐ-PT ngày 18/6/2026; Quyết định tạm ngừng phiên toà phúc thẩm số 379/2026/QĐ-PT ngày 30/6/2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án Dân sự số 31//TB-PT ngày 07/7/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hải B, sinh năm: 1979. Địa chỉ: 16.07, tầng A, SP1, SG Pearl, số I, đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1982; địa chỉ: số G, đường số A, khu nhà ở H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm: 1983; địa chỉ: 17.03, Chung cư T, khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh,

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 002275, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 19/5/2023), ông S có mặt, bà U vắng mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Lê Công T, sinh năm: 1991, bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1991; cư trú tại thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Ngọc V, sinh năm: 1987. Địa chỉ: E (tầng A), đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 004513 do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 09/6/2023), có mặt.

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

1. Ông Phan Đức K, sinh năm: 1986; cư trú tại số C, đường C, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1982; cư trú tại số A, đường T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1992; địa chỉ: số A, đường T, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6018/2025/CCGD do Văn phòng C3 chứng nhận 30/7/2025), có mặt.

3. Vợ chồng ông Trình Xuân C, sinh năm: 1972, bà Cấn Thị T3, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4. Ngân hàng T9 – Chi nhánh L2; Địa chỉ: tầng trệt số 167-169-171-173 (hợp khối), đường T, phường Ô, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc Tâm T4, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 198/2022QĐ-GĐ ngày 07/10/2022), vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1974, bà Phạm Thị M, sinh năm: 1979. Địa chỉ: thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6. Ông Hoàng T5, sinh năm: 1957; cư trú tại P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

7. Ông Lý Đạt T6, sinh năm: 1979, bà Phan Thị Hồng N, sinh năm: 1980; cư trú tại tổ A, P, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

8. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L3; địa chỉ: thôn A, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại điện hợp pháp: Ông Vũ Đức T7, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 01/GUQ-GD ngày 08/01/2025), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Hải B – Nguyên đơn; ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 04/4/2023 của ông Lê Hải B, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Uyên U, người đại diện theo uỷ quyền của ông B, thì: Thông qua mối quan hệ quen biết, khoảng tháng 5/2021 ông Lê Công T có thương lượng bằng lời nói để hứa chuyển nhượng cho ông Lê Hải B diện tích đất 76.000m^2 của 03 lô đất tại xã Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng với giá 6.500.000.000đ, gồm:

- Lô đất thứ nhất: hồ sơ khoán đất lâm nghiệp theo Nghị định số 35/2005/NĐ-CP tại hợp đồng số 10/HĐKĐTR năm 2013 khoán đất cho Hoàng Văn N1; địa chỉ: thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ - Lâm Đồng), đất thuộc T khoảnh 6 - lô 7, diện tích: 2,97 ha, tọa lạc tại: thôn A, xã Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng).

- Lô đất thứ hai: hồ sơ khoán đất lâm nghiệp theo Nghị định số 35/2005/NĐ-CP tại hợp đồng số 202/HĐKĐTR năm 2013 khoán đất cho Trình Trường T8, đất thuộc tiểu khu E khoảnh 6 - lô 19a, diện tích 2,64 ha, tọa lạc tại: thôn A, xã Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

- Lô đất thứ ba: hồ sơ khoán đất lâm nghiệp theo Nghị định số 35/2005/NĐ-CP tại hợp đồng số 53/HĐKĐTR năm 2013 khoán đất cho Trình Xuân C (sinh năm: 1972, Chứng minh nhân dân số B1, địa chỉ: thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng), đất thuộc tiểu khu E - khoảnh 6 - lô 19, diện tích 04 ha, tọa lạc tại: thôn A, xã Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi xem các hồ sơ khoán đất lâm nghiệp và thực địa 03 lô đất nêu trên, ông B có trao đổi với ông T về việc 03 lô đất thuộc sở hữu của nhà nước do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L3 quản lý, nên không được chuyển nhượng thì ông T cho rằng:

+ Ba (03) lô đất này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chuyển ra khỏi quy hoạch đất lâm nghiệp, hiện Ủy ban nhân dân tỉnh L đã đồng ý cho người dân làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy đỏ);

+ Ông T là người dân địa phương, có quan hệ quen biết với các cá nhân đứng tên trên hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp nêu trên và có mối quan hệ quen biết với nhiều người, nhiều nơi trong huyện Đ; ông T sẽ dễ dàng làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 lô đất; sau đó sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng 76.000m^2 đất này cho ông tại phòng công chứng.

Để nhận chuyển nhượng 76.000m^2 đất thuộc 03 lô đất nêu trên, ông T đề nghị ông B chuyển ngay tiền đặt cọc cho ông T với số tiền là 300.000.000đ. Do tin tưởng nên ngày 27/5/2021 ông B sử dụng số tài khoản của ông là 8844999999 mở tại V1 để chuyển 300.000.000đ vào số tài khoản 104006526046 của ông T mở tại V2 với nội dung: *"Lê Hải B chuyển tiền đặt cọc 76.000m^2 đất Đạ Tẻh"*. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông T đề nghị ông B chuyển toàn bộ số tiền nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 6.200.000.000đ cho ông T vì bị đơn cho rằng cần tiền để chi trả cho các cá nhân sở hữu hợp đồng khoán đất và cần tiền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 28/5/2021 ông B tiếp tục sử dụng số tài khoản 8844999999 mở tại V1 để tiếp tục chuyển 6.200.000.000đ vào số tài khoản 104006526046 của ông T mở tại V2 với nội dung: *"Lê Hải B chuyển khoản Lê Công T mua 76.000m^2 đất Đạ Tẻh"*.

Khi đã chuyển đủ tiền cho ông T, ông B nhiều lần đề nghị ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T viện lý do đợi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ ký hợp đồng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, từ tháng 5/2021 đến nay ông T vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng 76.000m^2 đất thuộc 3 lô đất nêu trên cho ông. Khi ông đề nghị ông T hoàn trả lại tiền thì ông T hứa hẹn nhưng đến nay vẫn không thực hiện và có dấu hiệu lẩn tránh.

Qua tìm hiểu tại Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L3 và chính quyền địa phương thì ông B được biết: trong hợp đồng giao khoán đất lâm nghiệp theo Nghị định 35/2005/NĐ-CP có nghiêm cấm việc chuyển nhượng lại đất giữa cá nhân đứng tên trên hợp đồng với cá nhân khác, người đứng tên trên hợp đồng giao khoán đất nếu không còn nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Công ty; về nguyên tắc 03 lô đất nêu trên đang thuộc quyền quản lý của Công ty, nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất cứ cá nhân nào.

Việc ông Lê Công T nhận 6.500.000.000đ từ tháng 5/2021 nhưng đưa ra thông tin chưa đúng sự thật về 03 lô đất nêu trên, đến nay vẫn không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng 76.000m^2 đất tại phòng công chứng, cũng không hoàn trả tiền cho ông B, đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, nay ông B có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Lê Công T hoàn trả một lần cho ông số tiền gốc 6.500.000.000đ ngay khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Lê Công T trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền gốc, thời gian tính lãi kể từ ngày ông chuyển tiền vào tài khoản của Lê Công T cho đến khi ông T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông B.

Tiền lãi tạm tính từ ngày 28/5/2021 đến ngày 28/3/2023 (22 tháng) là 1.187.000.000đ đồng thời bị đơn phải tiếp tục chịu đến khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho ông. Tổng tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/3/2023 là 7.687.000.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L và ông Trần Ngọc V, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, thì: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hải B. Yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đức K, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Hải B với ông T. Buộc ông Phan Đức K và ông Nguyễn Văn T1 chịu trách nhiệm

thanh toán cho ông Lê Hải B số tiền còn lại là 3.500.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Tại đoạn hội thoại giữa ông B và ông T (theo file ghi âm do ông T cung cấp cho Tòa án) ông B khẳng định giữa ông B và ông K có thỏa thuận khi đất được cấp Giấy chứng nhận ông K sẽ chuyển nhượng cho ông B đứng tên hoặc ông K sẽ thanh toán lại tiền cho ông B và ông K đã chuyển trả cho ông B số tiền 3.000.000.000đ. Ông B cũng khẳng định đã nhận tiền từ ông K và thỏa thuận giữa hai ông có tin nhắn và văn bản xác nhận. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của ông B không thừa nhận việc này, do đó ông đề nghị Tòa án đối chất giữa ông B và ông K, đồng thời Tòa án có văn bản yêu cầu ông B cung cấp tin nhắn và văn bản thỏa thuận giữa ông B và ông K. Tuy nhiên ông B và người đại diện theo uỷ quyền của ông B không cung cấp.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trình Xuân C, bà Cấn Thị T3 thì: vợ chồng ông là người đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Công T, còn chuyện ông B, ông K, ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng, ai đứng tên thì vợ chồng ông, bà không được biết.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho đại diện Ngân hàng T9 - Chi nhánh L2, ông Phan Đức K, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị M, ông Hoàng T5, ông Lý Đạt T6, đại điện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Lâm nghiệp huyện L3 không nộp cho Toà án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và không thể hiện ý kiến của mình về việc tranh chấp của các bên như đã nêu ở trên.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 10/2026/DS - ST ngày ngày 13/3/2026; Tòa án nhân dân khu vực 5 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hải B về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản" đối với bị đơn vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Hải B số tiền 3.500.000.000đ.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/3/2026 vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo

hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông K, ông T1, ông B với bị đơn; yêu cầu ông K, ông T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông B số tiền 3.500.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/3/2026 ông Lê Hải B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Thanh S, người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Hải B, vẫn giữ nguyên kháng cáo; yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 6.500.000.000đ và lãi suất là 10% trên tổng số tiền này.

Ông Trần Ngọc V, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời giữ nguyên kháng cáo của vợ chồng ông T, bà L, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 6.500.000.000đ và lãi suất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Lê Hải B, vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

[2.1] Thông qua mối quan hệ quen biết, khoảng tháng 5/2021 ông Lê Công T và ông Lê Hải B có thỏa thuận với nhau bằng lời nói, theo đó ông T chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 76.000m^2 của 03 lô đất tại xã Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng, giá trị thoả thuận chuyển nhượng là 6.500.000.000đ; ông B đã thanh toán cho ông T toàn bộ số tiền nói trên, tuy nhiên ông T đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng và sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B theo quy định nên nay ông B yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận và chịu lãi suất theo quy định.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày nguồn gốc đất thỏa thuận chuyển nhượng là do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trình Xuân C, bà Cấn Thị T3; một phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 434988 đối với diện tích đất 2.799m^2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 02 xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và 02 thửa đất lâm nghiệp nhận khoán từ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L3 theo các hợp đồng khoán số 53/2013/HĐKĐTR (diện tích 04ha) và hợp đồng số 202/2013/HĐKĐTR (diện tích 2,64ha); chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 lô đất theo các hợp đồng khoán nói trên. Do ông Phan Đức K có liên hệ nhận chuyển nhượng diện tích đất này nên ông T đã cùng ông Lê Hải B, ông K và ông T1 thoả thuận việc chuyển nhượng, đồng thời giữa ông K, ông B và ông T1 thống nhất để ông T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B đứng ra đại diện chuyển tiền nhận chuyển nhượng. Đồng thời, ông T trình bày giữa ông B và ông có thoả thuận khi đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K sẽ chuyển nhượng cho ông B đứng tên hoặc ông K sẽ thanh toán lại tiền cho ông B và ông K đã chuyển trả cho ông B số tiền 3.000.000.000đ. Do đó ông T không đồng ý trả lại số tiền 6.500.000.000đ đã nhận từ ông B.

[2.3] Tại sao kê tài khoản ngày 03/4/2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần N2 thể hiện: *"Ngày 27/5/2021 ông Lê Hải B chuyển tiền đặt cọc 76.000m^2 Đ, CT từ 8844999999 Lê Hải B tới số 104006526046 L (V3) C4 số tiền 300.000.000đ; đến ngày 28/5/2021 ông B chuyển khoản tiếp cho ông T số tiền 6.200.920.700đ với nội dung mua 76.000m^2 DATE" (BL 62).* Tổng số tiền ông B chuyển cho ông T là 6.500.000.000đ. Tại đơn đề nghị ngày 24/4/2023 (BL 133) ông T thừa nhận đã nhận tổng số tiền 6.500.000.000đ do ông B thanh toán (gồm ngày 27/5/2021 ông B đã chuyển khoản vào số tài khoản 104006526046 số tiền 300.000.000đ, ngày 28/5/2021 ông B chuyển khoản số tiền 6.200.000.000đ).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L (BL 233) thì ông Phan Đức K đã khai: *"Vào cuối tháng 5/2021 thông qua một người bạn có cung cấp thông tin ông Lê Công T đang rao bán đất có diện tích 7,6ha, địa chỉ đất ở: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 6.500.000.000đ. Sau đó ông chủ động tìm gặp ông T để xác minh thông tin có đúng như người bán đã cung cấp không, khi gặp ông T thì được biết đúng là người đang bán đất với diện tích 7,6ha, với giá 6.500.000.000đ, diện tích gồm 03 lô đất (đang đứng tên gia đình ông Trình Xuân C 02 lô đất, gia đình ông Trình Trường T8 01 lô đất) hiện trạng của đất đang chờ thanh lý, chưa có sổ đất nhưng ông T cho biết làm được sổ đất nông nghiệp, ông đề nghị ông T dẫn ông đi xem trực tiếp diện tích đất đang cần bán, sau đó khoảng 05 ngày ông có gặp và ngồi uống nước với ông B ở Thành phố Hồ Chí Minh, ông B có nói chuyện hiện tại đang có tiền muốn đầu tư đất trên tỉnh Lâm Đồng và hỏi ông xem có chỗ nào được thì cùng làm ăn chung, vì vậy ông cung cấp thông tin về diện tích đất ở huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó khoảng 02*

ngày ông cùng với ông B đi lên huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để gặp trực tiếp ông T và đi xem trực tiếp lô đất".

Do ông B đã chuyển số tiền 6.500.000.000đ cho ông T nên ngày 20/5/2022 ông K đã chuyển lại cho ông B số tiền 3.000.000.000đ, việc chuyển tiền này được ghi nhận tại 07 lệnh chuyển tiền vào tài khoản của ông Lê Hải B (8844999999) với nội dung "Kha CK". Tại bản in kết quả giao dịch 07 lần chuyển khoản *"Thể hiện người thụ hưởng là ông Lê Hải B, số tài khoản 8844999999, Ngân hàng thương mại cổ phần N2 số tiền 490.000.000đ, nội dung Kha CK 1…Kha CK 2….Kha CK 7"*. Như vậy, tổng số tiền ông K chuyển cho ông B 07 lần là 3.430.000.000đ.

[2.4] Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc ông Phan Đức K đã chuyển cho ông B số tiền 3.000.000.000đ để buộc ông T có trách nhiệm trả lại số tiền 3.500.000.000đ còn lại là chưa đánh giá đầy đủ bản chất của vụ án.

Bởi lẽ, đối với đối tượng của giao dịch, tại thời điểm ông B và ông T thỏa thuận chuyển nhượng, phần lớn diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc từ nhận khoán đất lâm nghiệp; các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch giữa các bên không đáp ứng điều kiện về chủ thể, đối tượng và hình thức theo quy định tại các Điều 117, 119, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Theo lời trình bày của ông K và nội dung ghi âm thì số tiền 3.000.000.000đ phát sinh từ việc thoả thuận riêng giữa ông K và ông B về việc ông K nhận lại toàn bộ quyền lợi đối với diện tích đất đã mua và sẽ hoàn trả cho ông B số tiền 6.500.000.000đ. Đây là quan hệ dân sự độc lập giữa ông B và ông K, không làm phát sinh quyền được khấu trừ nghĩa vụ hoàn trả của ông T đối với số tiền ông mà ông K đã nhận từ ông B. Quá trình giải quyết vụ án ông B trình bày số tiền 3.000.000.000đ mà ông K chuyển không liên quan đến việc thoả thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên mà khoản tiền làm ăn khác. Trong khi đó ông K không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc giữa ông B, ông K và ông T1 thoả thuận cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chung và thống nhất ông B sẽ là người đứng ra thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho ông B.

Mặt khác, mặc dù ông T cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện cho ông Nguyễn Văn T1 theo sự thống nhất của ông K, ông B và ông T1, tuy nhiên ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông B đã đồng ý cho ông T1 nhận chuyển nhượng thay mình hoặc từ bỏ quyền lợi phát sinh từ số tiền 6.500.000.000đ do chính ông B thanh toán. Việc ông T tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 mà không có văn bản thể hiện ý chí của ông B là không làm chấm dứt nghĩa vụ của ông T đối với ông B.

[2.5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2023 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L (BL 227) ông Nguyễn Văn T1 khai *"Vào đầu tháng 06/2021, khi đó ông đang làm lái xe thuê cho ông K và có chở ông K đi xuống huyện Đ để mua đất và có gặp ông B (là bạn quen từ trước với ông K), ông không biết giữa ông K, ông B và ông T họ thỏa thuận mua bán với nhau như thế nào ông không chứng kiến, ông chỉ đi coi vị trí lô đất, có nghe họ thống nhất mua/bán với giá 6.500.000đ với diện tích 7,6ha. Ông K và ông B có đặt vấn đề nhờ ông đứng tên hộ đối với diện tích đất trên vì lý do, ông K và ông B bận công việc và thời điểm đó đang có dịch bệnh COVID19 khó khăn trong việc đi lại để làm giấy tờ đất, ông đồng ý với yêu cầu của ông K và ông B.*

Tôi có đứng ra ký hợp đồng mua bán bằng giấy tay với vợ chồng ông T nhưng không ghi ngày tháng (chỉ đề năm 2021), nhưng ông nhớ vào khoảng thời gian cuối tháng 05 hoặc đầu tháng 06/2021. Việc ông K và ông B giao tiền cho ông T cụ thể như thế nào thì ông không được biết. Ông có nghe ông B đã trả đủ số tiền 6.500.000.000đ cho T.

Trong quá trình này tôi không biết giữa ông K và ông B có những thỏa thuận gì với nhau, tôi chỉ biết khi nào gọi tôi đi ký các giấy tờ thì tôi đi. Tôi đã ký 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng từ tên vợ chồng ông Trình Xuân C sang tên ông (Nguyễn Văn T1) đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời gian sau ông K nhờ tôi làm thủ tục thế chấp 02 sổ đất trên ở Ngân hàng TMCP T9 - Chi nhánh Q, TP . để vay số tiền 5.000.000.000đ, khi ngân hàng giải ngân đã chuyển toàn bộ số tiền 5.000.000.000đ vào số tài khoản của ông K tôi không được hưởng lợi ích vật chất nào cả, tiền lãi và gốc do ông K trả, hiện tại đang chậm đóng gốc và tiền lãi cho ngân hàng khoảng gần 03 tháng.

Tôi không biết ông T đã bàn giao đất cho ông K và ông B chưa, nhưng ông T có nói với tôi là diện tích đất đã được cắm cọc sắt và xịt sơn lên đó, tôi có vào vị trí của lô đất nhưng không đi hết ranh của diện tích. Việc ông K và ông B nhờ tôi đứng tên hộ đối với diện tích đất 7,6ha ở huyện Đ thì không có tài liệu nào thể hiện, chỉ nói bằng miệng với nhau".

Ngoài ra, bị đơn cung cấp vi bằng số 161/2026/VB-TPLBT ngày 11/3/2026 thể hiện "Ông Trần Ngọc V đại diện bị đơn đã lập vi bằng file ghi âm giữa ông K và ông T thể hiện nội dung cuộc gọi về việc ông K liên tục yêu cầu ông T phải chuyển nhượng đất cho ông T1 và không được thông báo cho ông B. Còn cuộc gọi giữa ông T1 và ông T thể hiện nội dung ông T muốn thông báo cho ông B về việc ông sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, tiền bạc là giữa ông B và ông K đã giải quyết xong, nhưng ông T1 cho rằng không cần thông báo chỉ làm theo lời ông K, ông T, điều này càng thể hiện việc ông T làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông T1 thì ông B không được biết hay được thông báo, trao đổi vấn đề này. Còn cuộc gọi giữa ông B và ông T thể hiện

tại NỘI DUNG GHI ÂM "Bản ghi Mới 12-2", số thứ tự 8, ông Lê Hải B: Tức là nó chọn một trong hai hình thức, một là nó ra sổ thì nó đưa ông, hai là nó trả lại tiền cho ông thì nó có nhắn tin có các văn bản xác nhận đàng hoàng với ông cái việc đấy nhưng mà nó mới chỉ trả lại cho ông được có ba tỷ thôi còn lại là nó chưa có trả". Vi bằng nói trên chỉ thể hiện việc nói chuyện giữa ông T và ông K, giữa ông T và ông T1, ông T và ông B; không có nội dung thoả thuận giữa ông B, ông T1 và ông K cùng thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, ông T là người trực tiếp nhận số tiền 6.500.000.000đ từ ông B nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B số tiền đã nhận; nếu ông T cho rằng ông K hoặc ông T1 chưa trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mình thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Đối với việc bị đơn yêu cầu công nhận thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, ông K, ông T1 và ông B; đồng thời buộc ông K, ông T1 thanh toán cho ông B số tiền còn lại 3.500.000.000đ thì thấy rằng, như đã phân tích; hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện việc ông B xác lập giao dịch chuyển giao quyền, nghĩa vụ đối với số tiền đã thanh toán cho ông T hoặc đồng ý để ông K, ông T1 thay thế mình trong giao dịch với ông T. Mặt khác, ông K và ông T1 không phải là người nhận số tiền 6.500.000.000đ từ ông B. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bị đơn có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh việc ông K hoặc ông T1 có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền mà ông B yêu cầu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với nội dung của ông B yêu cầu ông Lê Công T phải chịu tiền lãi 10% trên số tiền 6.500.000.000đ thì thấy rằng: việc ông T nhận số tiền 6.500.000.000đ từ ông B tuy không có sự thoả thuận về lãi suất, tuy nhiên mặc dù đã nhận tiền đầy đủ nhưng ông T lại không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận, sau đó lại không trả lại tiền cho ông B, việc bị đơn chiếm giữ số tiền nói trên của nguyên đơn trong một thời gian dài là không có căn cứ nên nay ông B yêu cầu tính lãi suất trên số tiền này là có căn cứ chấp nhận. Do vậy, cần buộc bị đơn phải chịu tiền lãi từ ngày Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý cho đến nay là phù hợp; cụ thể: từ ngày 13/4/2023 đến ngày 31/7/2026: 6.500.000.000đ x 10%/tháng x 02 năm 3 tháng 17 ngày = 1.493.194.500đ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu ông T trả 10% trên số tiền 6.500.000.000đ; xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần ghi nhận; buộc ông T có trách nhiệm trả cho ông B số tiền 650.000.000đ tiền lãi là có căn cứ.

Như vậy tổng số tiền vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L phải trả cho ông Lê Hải B là 7.150.000.000đ.

[5] Đối với số tiền 3.000.000.000đ mà ông K đã chuyển cho ông B, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì ông K có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu ông B trả lại số tiền nói trên theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hải B; không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L; sửa Bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ; cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải chịu là phù hợp (bị đơn đã nộp đủ).

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Lê Hải B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Lê Hải B.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Hải B không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, các khoản 1, 2 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hải B, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L; sửa Bản án sơ thẩm số 10/2026/DS-ST ngày 13/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hải B về tranh chấp: *"Kiện đòi tài sản"* đối với vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L có trách nhiệm trả cho ông Lê Công T số tiền 7.150.000.000đ (bảy tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền gốc là 6.500.000.000đ (sáu tỷ năm trăm triệu đồng), tiền lãi là 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L về việc công nhận thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Đức K, ông Nguyễn Văn T1, ông Lê Hải B và ông Lê Công T. Buộc ông Phan Đức K, ông Nguyễn Văn T1 phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Hải B số tiền còn lại là 3.500.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: buộc bị đơn phải chịu 1.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L phải chịu 115.450.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009890 ngày 06/6/2023 và 51.000.000đ theo Biên lai thu số 0009899 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Lâm Đồng). Vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L còn phải nộp 64.150.000đ án phí còn thiếu.

Ông Lê Hải B không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; ông B được nhận lại số tiền 57.843.500đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009850 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đạ Tẻh, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 5 – Lâm Đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Ông Lê Hải B không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Ông B được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005206 ngày 30/3/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Lê Công T, bà Phạm Thị Kim L phải phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004991 ngày 26/3/2026 và số 0004994 ngày 27/3/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông T, bà L đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 8, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ – Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 5 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS KV5 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch