

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **206/2026/DS-PT**

Ngày: 01 – 4 – 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 ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Danh Đại.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và bà Nguyễn Thị My My

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai L –
Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 566/2025/TLPT-DS, ngày 01/12/2025 về việc *“Tranh chấp kiện đòi tài sản”*. Do có kháng cáo của nguyên đơn. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 15/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Chính H, sinh năm 1960 và bà Đàm Thị Đ, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố T, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T tỉnh Đắk Lắk tham gia tố tụng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Chính H: Bà Trần Thị Phương L1. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Viết B, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ dân phố T, xã P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn N, sinh năm 1985
Địa chỉ: Tổ dân phố G, xã P, tỉnh Đắk Lắk; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 14/08/2024, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 23/03/1995, vợ chồng H, bà Đ có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Huỳnh Hữu N1, bà Võ Thị L2 01 lô đất thuộc thôn T, xã P, huyện K (nay là xã P, tỉnh Đắk Lắk) bằng viết giấy tay, có diện tích khoảng hơn 8.000 m². Có tứ cận: Phía Đông giáp đường Bầu (Thực tế giáp đất ông H); Phía Tây giáp đất ông P; Phía Nam giáp đất còn lại của bà Võ Thị L2, ông Ma D; Phía Bắc giáp đường suối. Ranh

giới đất của các hộ liền kề đã rõ ràng, không tranh chấp với nhau. Giá chuyển nhượng là 12 chỉ 05 phân, gia đình đã thanh toán đủ tiền cho ông N1, bà L2, và gia đình đã sử dụng đất. Tài sản trên đất là có cả phê nhưng đã chết. Đến năm 1996, vợ chồng ông H, bà Đ sang nhượng lại thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Viết B, bà Nguyễn Thị B1 (em gái của ông H) với diện tích 6.000 m². Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Bàu; Phía Tây giáp đất ông Ba P; Phía Nam giáp đất bà Võ Thị L2, ông Ma D; Phía Bắc giáp đường xuống suối. Giá chuyển nhượng lúc đó theo giá vàng tương đương là 10.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên không đo bằng máy, có đo bằng tay ước lượng khoảng 6 sào và chỉ ranh giới như trên. Đến năm 2001 thì ông B, bà B1 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.680 m². Như vậy, trước đây vợ chồng H, bà Đ chỉ chuyển nhượng cho ông B, bà B1 6.000 m² nhưng nay được cấp bìa đỏ và trên thực tế ông B, bà B1 đã sử dụng dư ra diện tích 680 m² của vợ chồng H, tương đương giá trị tại thời điểm hiện nay là 330.000.000 đồng. Vợ chồng ông B, bà B1 đã trả được 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông H, bà Đ còn lại 130.000.000 đồng, ông B, bà B1 không chịu trả.

Vụ việc đã được hoà giải tại UBND thị trấn P nhưng không thành, vợ chồng H, bà Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Vợ chồng ông H, bà Đ có khởi kiện yêu cầu buộc ông B, bà B1 trả diện tích đất 680 m² còn thừa hoặc trả lại số tiền 130.000.000 đồng. Tuy nhiên, hiện nay do thửa đất nói trên đã chuyển nhượng cho người thứ ba nên vợ chồng ông H, bà Đ thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là buộc vợ chồng ông B, bà B1 phải trả cho vợ chồng H, bà Đ số tiền 130.000.000 đồng còn thiếu so với giá trị đất hiện nay đối với diện tích đất thừa 680 m² chênh lệch.

Đối với giấy đơn sang nhượng đất rẫy ngày 02/8/1997 thì do bị thất lạc nên ông H thừa nhận có viết lại nội dung và tự ký vào phần bên mua Bộ + B1.

- Bị đơn ông Nguyễn Viết B, bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Vào năm 1996, ông Nguyễn Viết B và bà Nguyễn Thị B1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Chính H và bà Đàm Thị Đ một lô đất rẫy có diện tích khoảng 6 sào (6.000 m²); có tứ cận: Phía Đông giáp đường B; Phía Tây giáp thửa 251; Phía Nam giáp thửa đất 251a, 251 b; Phía Bắc giáp đường đi.

Giá chuyển nhượng tại thời điểm là 12.500.000 đồng, vợ chồng ông B, bà B1 đã trả đủ cho ông H, bà Đ và nhận canh tác sử dụng từ năm 1996. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, đến năm 2001 thì vợ chồng ông B, bà B1 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 251c, tờ bản đồ 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 251/1987, diện tích là 6.680 m². Thực tế hai bên chỉ áng chừng, không đo đạc đất, nhưng chỉ mốc ranh giới rõ ràng của thửa đất. Đến năm 2022 do nhu cầu kinh tế thì vợ chồng ông B, bà B1 chuyển nhượng cho người khác đã qua nhiều người nên không nhớ rõ ai đang quản lý sử dụng hiện tại trên đất. Sau khi bán đất thì ông H, bà Đ từ ngoài B2 vào nhà ông B đòi tiền phần

đất 680 m² có trong bì đồ của ông B, bà B1. Vì chỗ tình cảm anh em (bà B1 là em gái ruột của ông H) nên ông B, bà B1 có đưa cho ông H, bà Đ số tiền 200.000.000 đồng, nhưng nay ông H, bà Đ vẫn đòi thêm 130.000.000 đồng nên ông B, bà B1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Đ. Về giấy sang nhượng ông H, bà Đ với vợ chồng ông B, bà B1 là do ông H tự viết tự ký và ông H, bà Đ đã thừa nhận nên ông B, bà B1 không có ý kiến gì. Việc ông H, bà Đ khởi kiện là hoàn toàn vô lý, vì đất đã chuyển nhượng từ năm 1996 đến nay đã gần 30 năm, ông H, bà Đ không có ý kiến gì, sau khi thấy giá đất tăng giá thì đến đòi lại đất, lại tiền dư là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chính H và bà Đàm Thị Đ về việc buộc ông Nguyễn Viết B, bà Nguyễn Thị B1 phải trả cho vợ chồng Nguyễn Chính H, bà Đàm Thị Đ số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí tố tụng, án phí theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Chính H nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không trình bày tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chính H. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự phúc thẩm, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Về quan hệ tranh chấp: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*” là phù hợp.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ lời trình bày của các bên, có cơ sở xác định vào năm 1996, ông H, bà Đ có chuyển nhượng cho ông B, bà B1 một phần đất rẫy với diện tích **khoảng** 6.000 m² bằng giấy viết tay, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc cụ thể bằng phương tiện kỹ thuật mà chỉ ước lượng diện tích và xác định ranh giới bằng thực địa. Các bên đều thống nhất rằng ranh giới thửa đất đã được xác định rõ ràng, không có tranh chấp với các hộ liền kề và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1996, đây là các tình tiết, sự kiện rõ ràng, không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Năm 2001, ông B, bà B1 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.680 m².

Đến thời điểm tháng 8/2020, các bên mới xảy ra tranh chấp, nguyên đơn cho rằng diện tích thực tế bị đơn được cấp nhiều hơn 680 m² so với diện tích đã chuyển nhượng nên yêu cầu thanh toán giá trị phần chênh lệch. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nào thể hiện việc thỏa thuận đối với diện tích đất 680m² này, bị đơn cũng không thừa nhận. Đối với việc ông B, bà B1 đã tự nguyện đưa cho ông H, bà Đ số tiền 200.000.000 đồng là xuất phát từ quan hệ tình cảm gia đình, không có căn cứ thể hiện đây là số tiền thanh toán diện tích 680m² như nguyên đơn trình bày. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền 330.000.000 đồng trị giá chênh lệch 860m² đất là không có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật, nên cần giữ nguyên. Kháng cáo của nguyên đơn không đưa ra được tình tiết, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận.

- Án phí DSPT: Nguyên đơn ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Chính H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm

2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ Điều 161, Điều 165, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chính H và bà Đàm Thị Đ về việc buộc ông Nguyễn Viết B, bà Nguyễn Thị B1 phải trả cho vợ chồng Nguyễn Chính H, bà Đàm Thị Đ số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Chính H, bà Đàm Thị Đ phải chịu chi phí tố tụng là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), ông H bà Đ đã nộp xong tại cấp sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Chính H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8;
- THADS tỉnh Đắk Lắk (KV 8);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

(đã ký)

Bùi Danh Đại