

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 169/2026/DS-PT

Ngày: 18- 3-2026

“V/v Đòi lại đất và tài sản trên 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: Ông Nguyễn Đình Triết;

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Thu Hằng và bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Tân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về “*Đòi lại đất và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DSST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 534/2025/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 98/2026/QĐPT-DS ngày 20/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 và ông Bùi Văn L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn 5, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Duy Bảy, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trường Q, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn 5, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố 4, xã Q, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1992 và ông Phan Đình An, sinh năm 2002; Địa chỉ: 159 L, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Duy B trình bày:

Khoảng đầu tháng 7 năm 2024, do quen biết nên vợ chồng bà H, ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Q cụ thể như sau:

1. Thửa số: 84c, tờ bản đồ số: 16, tại xã C, huyện C cũ, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 480m². Mục đích sử dụng đất: đất trồng cà phê, thời hạn đến 2043. Theo Giấy CNQSD đất số AC 944283, số vào sổ H 00072, do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2005 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 16/9/2016 và ngày 30/8/2024);

2. Thửa số: 53, tờ bản đồ số: 02, tại xã C, huyện C cũ, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 5.750m². Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm, thời hạn đến 2043. Theo Giấy CNQSD đất số CD 652609, số vào sổ CS 04471, do UBND huyện C cấp ngày 22/9/2016 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/8/2024).

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hoàn thành và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 30/8/2024. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Q chỉ bàn giao cho vợ chồng bà H, ông L thửa đất số 53, tờ bản đồ số 2, vào ngày 23/9/2024. Hiện nay phần diện tích này vợ chồng bà H, ông L đã chuyển nhượng cho người khác.

Đối với thửa số: 84c, diện tích: 480m² và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4 và các tài sản trên đất thì vợ chồng ông Q, bà H2 không chịu bàn giao như thỏa thuận ban đầu với lý do là ông Q và bà H2 không chuyển nhượng thửa đất này cho ông L, bà H. Điều này là hết sức vô lý, vì hợp đồng có chuyển nhượng thửa đất 84c, và có công chứng theo quy định pháp luật, đã sang tên quyền sử dụng đất. Do đó, nay vợ chồng bà H, ông L làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết các yêu cầu nguyện vọng, cụ thể như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2024 giữa ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Trường Q, bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa số: 84c, tờ bản đồ số: 16, tại xã C, huyện C cũ, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 480m².

- Đồng thời buộc ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 hoàn tất hợp đồng, bàn giao thửa số: 84c, tờ bản đồ số: 16, xã Cư Dliê M' nông, huyện C cũ, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 944283, số vào sổ H 00072, do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2005. (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 16/9/2016 và ngày 30/8/2024), và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4 và các tài sản trên đất cho vợ chồng bà H, ông L.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:**

Ngày 14/02/2023 vợ chồng tôi có vay chị H 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận vợ chồng tôi trả lãi hàng ngày là 1.500đ/triệu.

Ngày 12/3/2023 vợ chồng tôi có vay của anh Nguyễn Trọng H1 số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) và cầm hai bìa đỏ nhà ở và đất rẫy cho anh H1 đến ngày 12/3/2025 thì phải trả hết nợ. Nhưng chưa đến ngày trả nợ thì anh H1 đã sang tên cho chị H, trước nay tôi có trả tiền lãi hàng tháng 2%/tháng. Đến ngày 12/7/2024 chúng tôi bị bế nợ không có khả năng trả nữa, vợ chồng tôi cũng

bị chạy nợ nên không có trả. Trong lúc vợ chồng tôi không suy nghĩ được gì thì anh H1 và chị H sang nhà tôi nói sang đất rẫy và nhà của vợ chồng tôi để trả nợ cho anh H1 và chị H. Tôi chấp nhận sang nhượng đất rẫy cho chị H với số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), số nợ còn lại anh H1 và chị H đòi lấy nhà ở của tôi thì tôi nói nhà tôi bán 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) trừ nợ cho anh chị hết, số tiền còn thừa thì trả lại cho vợ chồng tôi để trả nợ cho những người khác, vợ chồng tôi không trốn nợ nhưng chị H và anh H1 không chịu, nếu không được thì anh chị khoanh vùng lại để vợ chồng tôi làm có trả dần hoặc tôi kêu những chủ nợ lên đầu giá nhà tôi rồi trả mỗi người một ít, chị H không chịu. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2024, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ba Kính thì đúng vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng vợ chồng tôi chỉ chuyển nhượng đất rẫy chứ không bán đất nhà.

Nay chị H và anh L khởi kiện yêu cầu giao nhà, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, bởi vì tôi không đồng ý sang tên cho anh L, chị H thừa đất 84c (Thửa đất gia đình tôi đang ở), mà tôi chỉ đồng ý cho ông Nguyễn Trọng H1 sang tên thửa đất rẫy là thửa 53, vì khi đó vợ chồng tôi có nợ tiền ông H1. Nhưng chúng tôi đã trả hết nợ cho ông H1 rồi nên đề nghị ông H1 trả lại bìa đỏ thửa đất 84c (Thửa đất gia đình tôi đang ở) cho vợ chồng chúng tôi.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng H1, là ông Nguyễn Đức D trình bày:***

Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông Nguyễn Trường Q, bà Nguyễn Thị H2 có liên hệ nhờ ông Nguyễn Trọng H1 đứng ra chuyển nhượng đối với 02 thửa đất cụ thể như sau:

Thửa đất số 84C; tờ bản đồ số 16; diện tích 480 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 944283; tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Thửa đất số 53; tờ bản đồ số 2; diện tích 5750 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 652609; tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Ngày 09/3/2023 tại Văn phòng công chứng N, địa chỉ số 58N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Q, tỉnh Đắk Lắk), vợ chồng ông Q, bà H2 ủy quyền cho ông H1 thông qua Hợp đồng ủy quyền số công chứng 911 quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD trong đó có nội dung: “Bên B (Nguyễn Trọng H1) được toàn quyền tặng cho, cho thuê, cho mượn, phân chia tài sản, chuyển nhượng, đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng, phương thức, thời hạn thanh toán số tiền, nhận tiền đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng đối với một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên” và thời hạn ủy quyền là 02 năm kể từ ngày Hợp đồng này được công chứng. Trong quá trình thực hiện ký kết Hợp đồng ủy quyền các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên giao kết theo quy định pháp luật.

Sau đó, vào ngày 28/8/2024 tại Văn phòng công chứng N trong phạm vi được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 911 ngày 09/3/2023 – ông H1 đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Trường Q, bà Nguyễn Thị H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên với người nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H. Tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, người ủy quyền tuân thủ

theo phạm vi được ủy quyền, các bên đã được nghe, đọc và ký dưới sự chứng kiến của công chứng viên Trần Xuân S.

Sau khi, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Q, bà H2 chỉ bàn giao cho vợ chồng ông L, bà H thửa đất số 53 còn thửa đất số 84C ông Q, bà H2 chưa bàn giao, do ông Q, bà H2 chưa có chỗ ở mới.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H1 không có ý kiến gì. Kính đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Căn cứ khoản 2 Điều 16, khoản 1 Điều 166, Điều 169, Điều 500; Điều 501; Điều 502; điều 503 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng Điều 167; Điều 168, Điểm c khoản 1 Điều 179, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị H;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2024, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Trường Q, bà Nguyễn Thị H2 và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị H (Hợp đồng được Văn Phòng công chứng N công chứng số 4732, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD) và buộc ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 phải bàn giao cho ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị H thửa đất số: 84c, tờ bản đồ số: 16. Địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C cũ, nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 944283, số vào sổ H 00072, do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2005, diện tích 480m² (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/8/2024 cho ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị H). Thửa đất có diện tích đo thực tế là 604m², có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông 20,6m; Phía Bắc giáp đường bê tông 30,1m; Phía Nam giáp thửa 84b dài 30,9m; Phía Tây giáp còn đường 18m (Hiện con đường nằm bên trong hàng rào thửa đất 84c).

Buộc ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 bàn giao tài sản trên đất cho ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị H gồm:

Về công trình trên đất: 01 Căn nhà cấp 4 xây năm 2020, diện tích 85m², tường gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch hoa và các công trình: 01 Nhà kho, 01 Nhà vệ sinh; 01 tháp bồn nước có 01 bồn năng lượng mặt trời bên trên tháp; 01 Nhà tắm và 01 bể nước; 01 Giếng đào năm 2018; 01 sân bê tông 230m² xây năm 2021; 01 Cổng chính và tường rào.

Về cây trồng trên đất: 03 Cây sầu riêng, 01 Cây vú sữa, 01 cây nho thân gỗ, 01 cây dừa trồng năm 2021; 02 Cây bơ trồng năm 2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/9/2025, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 kháng toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm số 21/2025/DSST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đắk Lắk chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ đoạn 4 khoản 3 Điều 296 BLTTDS vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2: Hội đồng xét xử xét thấy về phạm vi ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền số 911, quyền 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N giữa ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 (bên ủy quyền) và ông Nguyễn Trọng H1 (bên được ủy quyền), với nội dung các bên thỏa thuận tại Điều 1 ghi: Bên B được quyền thực hiện việc tặng cho, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, thế chấp, nhận tiền cọc, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 84c, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 480 m², chứ các bên không thỏa thuận việc ông H1 được quyền định đoạt, chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất của bị đơn. Tuy nhiên qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy trên thửa đất 84c có 1 căn nhà cấp 4 diện tích 85m² sân bê tông, tường rào và nhiều cây ăn trái.

Đối với việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2024 khi thực hiện việc chuyển nhượng cho ông L, bà H, ông H1 tự ý định đoạt tài sản gắn liền đất, việc ông H1 tự ý định đoạt tài sản trên đất là vượt quá phạm vi ủy quyền mà cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bị đơn có đồng ý bán nhà và các công trình kiến trúc trên đất cho nguyên đơn hay không mà cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ hợp đồng là không có căn cứ.

Mặc khác bản chất hợp đồng ủy quyền, quyền sử dụng đất của ông Q, bà H2 cho ông H1 là để đảm bảo cho khoản vay 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) vào ngày 12/3/2023 của ông H1 khi báo cho người ủy quyền chỉ đồng ý bán 1 lô đất rẫy giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đủ trả nợ vay số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AC 944283, số vào sổ H 00072, do UBND huyện C cấp ngày 25/10/2005, diện tích 480m² gắn liền với tài sản nhà và cây trồng trên đất, khi ông H1 bán cho ông L và bà H, 2 thửa đất của ông Q, bà H2 đang trong kỳ hạn vay chưa đến hạn trả nợ mà ông H1 tự ý bán và không thông báo việc bán cũng như giá bán cho ông Q bà H2 biết.

Việc Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao nhà trong khi người đại diện ông H1 không được bị đơn ủy quyền bán nhà là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu tài sản và quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Do việc thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm chưa đầy đủ giữa quyền sử dụng đất và tài sản trên đất trong hợp đồng ủy quyền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm giao lại cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Bị đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí DSST và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH khóa 14 về án phí, lệ phí.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trường Q và bà Nguyễn Thị H2 số tiền 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001054 ngày 26/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Án phí DSST và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3- Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 3- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết

