

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 30/2026/DS-PT

Ngày: 20/01/2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng góp
vốn”

**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 Lý Thơ Hiền;

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Đặng Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà – Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 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 429/2025/TLPT-DS, ngày 10/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 427/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1990; địa chỉ: Buôn C, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan B, sinh năm 1976 và bà Châu Thị Thùy L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà A, Buôn C, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Ông B có mặt, bà L1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Y A Tôn N; địa chỉ: C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có: Ông Nguyễn Tiến T1 – Luật sư V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thùy T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà A Buôn K, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt;

2. Bà H Ừ Ê, sinh năm 1987; địa chỉ: Buôn C, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP Đ; Địa chỉ: T, C H, Quận H, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Vũ Ngọc T3; địa chỉ: K, Quốc lộ A, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên từ khoảng tháng 11 năm 2019, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L (viết tắt là vợ chồng ông T) có góp vốn với ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 (viết tắt là vợ chồng ông B) để mua đất. Vợ chồng ông T đã nhiều lần đưa tiền cho vợ chồng ông B để góp tiền mua đất chung. Vợ chồng ông B là người trực tiếp đặt cọc, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất vợ chồng ông T góp tiền mua chung. Tuy nhiên, hiện tại vợ chồng ông T còn 03 lô đất chưa chia lợi nhuận, chưa trả tiền, chưa chia đất, cụ thể:

Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 66, diện tích 5130,9m², địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) (viết tắt là thửa đất 306). Giá nhận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, trong đó: vợ chồng ông B góp số tiền 400.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp số tiền 500.000.000 đồng, bà Trần Thị Thùy T2 góp số tiền 900.000.000 đồng. Số tiền vợ chồng ông T góp là 5/18 giá trị thửa đất.

Thửa đất thứ hai: Thửa đất tại phía sau nhà nghỉ N3, gần chợ xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 1000m², giá nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, trong đó: vợ chồng ông B góp vốn số tiền 150.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp vốn số tiền 150.000.000 đồng, tương ứng ½ giá trị thửa đất.

Thửa đất thứ 3: Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 1000m², tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), giá nhận chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, trong đó: vợ chồng ông B góp vốn số tiền 20.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp vốn số tiền 140.000.000 đồng, số tiền vợ chồng ông T góp tương ứng 7/8 giá trị thửa đất.

Từ đó đến nay, vợ chồng ông T nhiều lần liên hệ, yêu cầu vợ chồng ông B chia lợi nhuận, chia đất theo tỷ lệ vốn góp nhưng vợ chồng ông B không thực hiện, đồng thời cũng không đồng ý trả lại tiền cho vợ chồng ông T, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận vợ chồng ông T là đồng sở hữu đối với 03 thửa đất mà vợ chồng ông T góp tiền mua chung với vợ chồng ông B.

Phân chia phần quyền sử dụng đất tương ứng với phần góp vốn của vợ chồng ông T góp tiền mua chung với vợ chồng ông B, cụ thể:

Thửa đất thứ nhất: Công nhận ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L là đồng sở hữu thửa đất 306, tờ bản đồ số 66, diện tích 5130,9m², địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk).

Thửa đất thứ hai: Công nhận ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L là đồng sở hữu thửa đất tại phía sau nhà nghỉ N3, gần chợ C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), với diện tích khoảng 1000m².

Thửa đất thứ ba: Công nhận ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L là đồng sở hữu thửa đất mua của vợ chồng ông Y Tlac N1 và bà H Ừ Êban tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với diện tích khoảng 1000m².

Phần góp vốn của vợ chồng ông T trong khối tài sản nêu trên là 790.000.000 đồng.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025, vợ chồng ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk) buộc ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 790.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án giữa vợ chồng ông T, vợ chồng bà T2 và vợ chồng ông B lập biên bản thỏa thuận về việc giải quyết phần góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 306.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất 306 số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Vợ chồng ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 trả cho vợ chồng ông T số tiền góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

- Bị đơn là vợ chồng ông Phan B, bà Châu Thị Thùy L1 trình bày:

Vợ chồng ông B không có mối quan hệ gì với vợ chồng ông T, chỉ là bàn bè làm ăn với nhau. Vợ chồng ông B có góp vốn với vợ chồng ông T và bà Trần Thị Thùy T2 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tỷ lệ góp vốn như sau:

Thửa đất thứ nhất, vợ chồng ông B đồng ý với ý kiến trình bày của vợ chồng ông T đã trình bày như trên. Đối với thửa đất này, các bên góp vốn đã thỏa thuận, vợ chồng ông B sẽ là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Các bên góp vốn thỏa thuận, sau này chuyển nhượng cho người khác sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn nêu trên. Hiện nay, thửa đất này đang đứng tên vợ chồng ông B và đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1, thửa đất đang do vợ chồng ông B quản lý, sử dụng.

Thửa đất thứ hai: Vợ chồng ông B đồng ý với ý kiến trình bày của vợ chồng ông T đã trình bày như trên, tuy nhiên về diện tích thửa đất là khoảng 600m², thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, thửa đất không có ai quản lý, sử dụng.

Thửa đất thứ ba: Vợ chồng ông B đồng ý với ý kiến trình bày của vợ chồng ông T đã trình bày như trên. Thửa đất này, hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ai quản lý, sử dụng.

Việc góp vốn giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông B được các bên lập Biên bản làm việc ngày 24/11/2023 để thỏa thuận góp vốn, tỷ lệ góp vốn nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông B có ý kiến như sau:

Đối với thửa đất thứ nhất: Vợ chồng ông B sẽ trả lại cho vợ chồng ông T số tiền là 450.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất tương ứng của vợ chồng ông T. Vợ chồng ông B và bà T2 sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc phân chia thửa đất này. Đối với thửa đất thứ hai: Ông B đồng ý phân chia quyền sử dụng đất tương ứng với phần vốn góp của mỗi bên và thực tế giữa các bên đã phân chia đất cho nhau, có lập biên bản phân chia đang do vợ chồng ông T giữ. Đối với thửa đất thứ ba: Vợ chồng ông B đề nghị vợ chồng ông T trả lại số tiền góp vốn cho vợ chồng ông B và vợ chồng ông B đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất của vợ chồng ông B cho vợ chồng ông T.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đã bị thất lạc nên vợ chồng ông B không thể cung cấp cho Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thùy T2 trình bày:

Bà Trần Thị Thùy T2 với ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 có mối quan hệ làm ăn chung với nhau. Bà T2 và ông B có mua chung thửa đất số 306 với số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Bà T2 đã góp số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), ông B góp số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Hiện nay, ông B là người đứng trên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T đối với thửa đất nêu trên thì bà T2 không biết việc góp vốn giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông B. Bà T2 có ý kiến chia thửa đất nêu trên thành hai phần bằng nhau, bà T2 một phần, ông B một phần. Đối với phần của ông B và vợ chồng ông T thì hai bên tự giải quyết với nhau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ữ Êban trình bày:

Bà H Ữ Êban không có mối quan hệ gì với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Phan B, bà Châu Thị Thùy L1 và bà Trần Thị Thùy T2.

Vào khoảng tháng 7/2022, bà H Ữ Êban có chuyển nhượng diện tích đất khoảng hơn 1000 m², địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) với giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng cho ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông B trả cho bà H Ữ Êban được 140.000.000 đồng, còn thiếu của bà H Ữ Êban số tiền 20.000.000 đồng gia đình ông B hẹn bà H Ữ Êban khi nào làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả cho bà H Ữ Êban nhưng đến nay ông B vẫn chưa trả cho bà H Ữ Êban số tiền còn thiếu này. Thời điểm chuyển nhượng diện tích đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình bà H Ữ Êban và gia đình ông B chỉ lập giấy viết tay, do thời gian đã lâu nên giấy viết tay này đã bị thất lạc. Sau khi chuyển nhượng cho gia đình ông B, diện tích đất này bà H Ữ Êban đã bàn giao cho ông B nhưng ông B không sử dụng nên đất hiện vẫn đang bỏ trống. Về nguồn gốc đất, bà H Ữ Êban nhận chuyển nhượng của bà H Gộc N2 Kriêng.

Bà H Ữ Êban không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, vì ông B là người đứng ra trực tiếp giao dịch với bà H Ữ Êban và bà H Ữ Êban không biết việc góp vốn của ông B với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 02/2024/15741799/HĐTD ngày 03/7/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Phan B thì ông B trả nợ đúng hạn, khách hàng có lịch sử tín dụng tốt. Hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2023/15741799/HĐBĐ ngày 11/5/2023 giữa bên thế chấp ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 với bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 306, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 265071 do UBND huyện C cấp ngày 05/10/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, khách hàng vẫn đang quan hệ tốt, có lịch sử tín dụng chưa bị quá hạn và chưa đến hạn hợp đồng. Ngân hàng sẽ phối hợp với Tòa án để xử lý phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 3 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 504, Điều 505, 506, 507, Điều 508, Điều 510 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

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

Ngày 08/9/2025, bị đơn ông Phan B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo; các đương sự giữ nguyên nội dung, yêu cầu đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thỏa thuận góp vốn là riêng ông B, không có bà L1 tham gia. Theo thỏa thuận góp vốn thì khi nào bán được đất mới chia lợi nhuận và thỏa thuận này không có thời hạn, ông B không vi phạm thỏa thuận góp vốn, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông B, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

+ Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn ông Phan B là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan B; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 28/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

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: Đơn kháng cáo của ông Phan B trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận ngày 24/11/2023, giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông B thỏa thuận lập Biên bản làm việc thống nhất cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng các thửa đất, trong đó có các thửa đất tranh chấp, cụ thể:

+ Thửa đất thứ nhất: Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 66, diện tích 5130,9m², địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk). Giá nhận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, trong đó: vợ chồng ông B góp số tiền 400.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp số tiền 500.000.000 đồng, bà Trần Thị Thùy T2 góp số tiền 900.000.000 đồng.

+ Thửa đất thứ hai: Thửa đất tại phía sau nhà nghỉ N3, gần chợ xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 1000m², giá nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, trong đó: vợ chồng ông B góp vốn số tiền 150.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp vốn số tiền 150.000.000 đồng.

+ Thửa đất thứ ba: Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 1000m², tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk), giá nhận chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, trong đó: vợ chồng ông B góp vốn số tiền 20.000.000 đồng, vợ chồng ông T góp vốn số tiền 140.000.000 đồng.

Tổng số tiền vợ chồng ông T góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên là 790.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu đồng).

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan B:

[3.1] Đối với thửa đất số 306: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng mà nguyên đơn đã góp đối với thửa đất số 306 này. Do đó, Tòa án sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện này là đúng pháp luật.

[3.2] Đối với thửa đất thứ hai và thửa đất thứ ba: Các bên đều thừa nhận có góp tiền để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên nhưng ông B, bà L1 không cung cấp được các hợp đồng chuyển nhượng để chứng minh có thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng như các bên thỏa thuận trên thực tế.

- Đối với thửa đất thứ hai: Ông B cho rằng giữa ông B, bà L1 và ông T, bà L đã thỏa thuận với nhau về việc phân chia đất, có lập văn bản thỏa thuận nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh.

- Đối với thửa đất thứ ba: Ông B và bà H Ừ Ê1 (người sử dụng đất) đều cho rằng ông B và bà H Ừ có ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên chỉ lập giấy viết tay. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông B và bà H Ừ không chứng minh được bà H Ừ có quyền sử dụng đất hợp pháp và hai bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 04/4/2024 tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Đắk Lắk) xác định: Thửa đất phía sau nhà nghỉ N3, gần chợ xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1000m², thuộc thửa đất số 158 và thửa đất số 153a, tờ bản đồ số 8 (thửa đất thứ hai). Thửa đất số 158 hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không rõ thông tin của chủ sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa đất số 153a hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện vẫn chưa có ai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất còn lại, thuộc thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 66, diện tích đất thực tế 1874,1m², địa chỉ thửa đất: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên bản đồ địa chính thể hiện thửa đất do bà H Góc N2 Kriêng đăng ký là chủ sử dụng đất. Hiện nay, các thửa đất số 158, 153a và 1058 không có ai quản lý, sử dụng.

Như vậy, vợ chồng ông B, bà L1 đã nhận số tiền góp vốn 290.000.000đ của vợ chồng ông T, bà L nhưng không thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L buộc ông B, bà L1 trả lại số tiền góp vốn đối với 02 thửa đất trên là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Ông B kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phan B có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và cung cấp một sổ lĩnh tiền trợ cấp hàng tháng và biên bản giám định y khoa xác định ông B là người khuyết tật nặng; thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lắk về án phí.

[2] Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Các điều 504, 505, 506, 507, 508, 510 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Phan B và bà Châu Thị Thùy L1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối yêu cầu đòi lại với số tiền góp vốn 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Châu Thị Thùy L1 phải nộp 7.250.000 đ (Bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 11.950.000đ (Mười một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí có tại Biên lai thu số 0008048 ngày 05/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phan B. Hoàn trả cho ông Phan Bình 3 (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000684 ngày 09/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] 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 các Điều 6, 7 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.

[4] 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 (2);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Thơ Hiền