

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 04/2025/DS-PT

Ngày: 19/3/2025

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Vân;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Nguyên và Ông Nguyễn Văn Pho.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Trần Quỳnh Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc: “ *Tc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS- ST ngày 31/1/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu C, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

- Đồng bị đơn: Ông Hoàng Văn Đ và bà Đỗ Thị H (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn: Anh Phạm Ngọc Q; địa chỉ: F T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Lê Thị G, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1988; Anh Hoàng Đình D, sinh năm 1990; Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1994; Cùng trú tại: Thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum (Đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Những người làm chứng:

+ Ông Mai Xuân C1, sinh năm 1965, địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

+ Ông A B, sinh năm 1951.

+ Ông Hoàng Văn T.

+ Ông A B1 (T).

+ Ông A X, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

+ Ông Thao Đ1; địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N.

+ Chị Dương Thị Kim C2.

+ Ông Thiều Sỹ H2.

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

(Tất cả những người làm chứng đều có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn ông Hoàng Văn Đ và bà Đỗ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 18/3/2002 anh Nguyễn Hữu C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà Đỗ Thị H thửa đất số 10, tờ bản đồ số 11, diện tích 633m² (11m x 58m), trong đó có 400m² đất thổ cư và 233m² đất kinh tế vườn, tại thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum, với giá 12.000.000 đồng cộng với 02 năm làm công thuê cho ông Đ, bà H, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số B922711, cấp ngày 25/10/2000 mang tên ông Thao B2. Các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa công chứng chứng thực nhưng có biên bản xác minh tứ cận thửa đất và được chủ tịch UBND xã P ký, xác nhận.

Trong thời gian làm thủ tục chuyển nhượng, do có người hỏi mua thửa đất nên ông Đ, bà H thỏa thuận lại với anh C đổi 633m² đất tại thửa số 10, tờ bản đồ số 11 để lấy 02 lô đất khác, nên đã viết 02 giấy sang nhượng cho anh C một lô

có diện tích 6m chiều rộng, sát bên cạnh vị trí đất nhà ông Đ, bà H đang ở tại Thôn Đ, xã P (Do thời gian này anh C đang làm thuê cho bà H và sống chung nhà cùng vợ chồng bà H), giấy này anh C đưa lại cho vợ chồng bà H sau khi đổi đất lần thứ hai. Và 01 lô đất “đơn xin sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 07/4/2003, diện tích 300m² (06m x 50m) tại Thôn M, xã P, đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số R922718, thửa số 3, tờ bản đồ số 10, cấp ngày 25/10/2000 cho hộ bà Đỗ Thị H.

Sau đó, anh C dựng một căn nhà nhỏ để ở (Lô đất sát nhà bà H) thì giữa ông Đ và anh C xảy ra mâu thuẫn. Nguyên nhân là do ông Đ ghen tuông cho rằng anh C có quan hệ bất chính với bà H nên bà H thỏa thuận với anh C đổi lô đất này lấy 06m chiều ngang, chiều dài 50m, sát với vị trí lô đất đã đổi tại thôn M, xã P và nằm trong thửa số 3, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.040m² đất, đã được UBND huyện N cấp số R922718, ngày 25/10/2000 nêu trên.

Để thuận tiện cho việc làm thủ tục chuyển nhượng, bà H viết giấy gộp 02 lô đã chuyển nhượng lại thành một giấy “đơn xin sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 12/10/2003, cho anh C, có chữ ký của anh C và bà H, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nội dung thể hiện sang nhượng một phần, diện tích 600m² (12m x 50m) tại Thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B; Phía Tây giáp đất cô H, Phía Nam giáp quốc lộ D; Phía Bắc giáp đất cô H.

Khoảng cuối năm 2003, anh C xây một căn nhà cấp 4, bà H đã đến đo đạc, chia ranh giới. Quá trình xây nhà, bà H, ông Đ không có ý kiến gì. Sau khi xây xong được thời gian, anh C có nói bà H về việc làm thủ tục sang nhượng để được tách thửa, bà H hứa hẹn và sau đó trả lời không làm thủ tục sang nhượng nữa. Năm 2013, anh C tiếp tục xây thêm 01 căn nhà bên cạnh, bà H đến ngăn cản nhưng anh C không đồng ý và tiếp tục xây, vợ chồng bà H không có ý kiến gì.

Đến năm 2016, bà H nộp đơn khởi kiện yêu cầu anh C trả lại toàn bộ phần diện tích 600m² đất nêu trên. Quá trình Tòa án giải quyết, năm 2019 bà H rút đơn khởi kiện.

Nay anh Nguyễn Hữu C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin sang nhượng đất thổ cư) đề ngày 12/10/2003, giữa H với anh C và buộc ông Đ, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Đồng bị đơn là ông Hoàng Văn Đ, bà Đỗ Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Năm 1999, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông A X một thửa đất khoảng 02 sào (hơn 2.000m²) tại thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum. Khi nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên viết giấy tay “Giấy biên nhận tiền bán đất thổ cư ngày 17/12/1999”. Sau khi nhận

đất, gia đình bà H, ông Đ đã sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai, đến ngày 25/10/2000 được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số R922718 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.040m² (400m² đất thổ cư và 1.640 m² đất kinh tế vườn). Hộ gia đình bà H tại thời điểm cấp GCNQSDĐ gồm vợ chồng bà H và 03 người con là Hoàng Thị L, sinh năm 1988; Hoàng Đình D, sinh năm 1990 và Hoàng Thị H1, sinh năm 1994.

Năm 2007, vợ chồng bà H cho anh C mượn đất để trồng mì và làm nhà ở tạm một thời gian. Tuy nhiên, lợi dụng lúc gia đình bà H không để ý, anh C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 125m² trên phần đất đã mượn. Khi phát hiện, ông Đ, bà H yêu cầu anh C dừng xây dựng nhà và trả lại phần diện tích đất đã mượn nhưng anh C không đồng ý. Vợ chồng bà H không chuyển nhượng đất cho anh C như anh C trình bày. Do đó, ông Đ, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau:

Thứ nhất: Lô đất mà anh C đứng tên ký trong hợp đồng chuyển nhượng với ông Thao B2 thực tế là do vợ chồng bà H mua của ông Thao B2 nhưng lúc đó pháp luật quy định một người không được đứng tên nhiều thửa đất nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng bà H nhờ anh C đứng tên trong hợp đồng.

Thứ hai: Hai bên không có việc đổi đất cho nhau như anh C trình bày và không lập giấy tờ gì; không nhận bất cứ khoản tiền nào của anh C; không có việc anh C làm thuê không công cho vợ chồng bà H 02 năm để cán trừ tiền mua đất như anh C khai. Vợ chồng bà H có cho anh C mượn đất trồng mì và chỉ đất cho anh C làm 01 nhà tạm trên đất để ở. Đến khi anh C xây nhà kiên cố thì vào năm 2008 vợ chồng bà H làm đơn yêu cầu UBND xã P giải quyết tranh chấp. Qua nhiều lần làm việc tại UBND xã, không có kết quả nên năm 2016 vợ chồng bà H đã nộp khởi kiện tại Tòa án huyện N. Quá trình Tòa án giải quyết năm 2019, vì muốn hai bên tự thỏa thuận với nhau nên vợ chồng bà H rút đơn khởi kiện.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

+ Chị Lê Thị G trình bày: Chị G nhất trí với toàn bộ lời trình bày của anh C. Chị G và anh C kết hôn với nhau vào năm 2006. Trước khi kết hôn, anh C đã xây nhà cấp 4 (diện tích rộng khoảng 4,2m, chiều dài 13m) ở vị trí đất tranh chấp tại thôn M, xã P, huyện N. Sau khi kết hôn, chị G có hỏi anh C GCNQSDĐ đâu thì anh C trả lời là bà H chưa sang tên mà chỉ có giấy viết tay. Một thời gian sau thấy anh C gửi đơn đến UBND xã P yêu cầu giải quyết nhưng không có kết quả. Sau đó vợ chồng chị G sửa sang lại nhà, coi nói thêm, xây công trình phụ, bờ rào và sống từ đó đến nay.

+ **Chị Hoàng Thị L, Hoàng Thị H1 và anh Hoàng Đình D trình bày:** Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo tiếp cận công khai chứng và hòa giải nhưng các

anh chị không thể tham gia tại tòa án được và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời trình bày. Năm 2003, chị L, chị H1 và anh D còn nhỏ nên việc mua bán đất liên quan đến thửa đất đang tranh chấp anh, chị không biết và không đóng góp công sức gì. Tài sản này là của bố mẹ (ông Đ bà H) nên các anh chị không yêu cầu gì về tài sản này.

- Người làm chứng ông A X trình bày tại bản khai:

Năm 1999 vợ chồng ông A X và bà Y G1 có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H diện tích đất có chiều ngang giáp quốc lộ 40 là 10m, chiều dài 50m, vị trí tại Thôn M, xã P. Nguồn gốc diện tích đất này là do gia đình ông khai hoang. Sau đó, được biết gia đình bà H chuyển nhượng lại cho anh C xây nhà ở, sinh sống từ năm 2003 đến nay. Phần đất hiện tại gia đình anh C ở giáp ranh với đất gia đình ông đang sinh sống, anh C sử dụng 12m chiều ngang giáp quốc lộ D, xung quanh đã xây tường rào bao nên gia đình ông không có ý kiến gì.

+ Ông Thao B2 (A B1) trình bày tại biên bản lấy lời khai:

Vào năm 2002 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H 01 lô đất tại thôn M, xã P với diện tích theo quốc lộ 40 là 11m, chiều dài hết đất được cấp, với số tiền chuyển nhượng là 3.000.000đồng trong đó vợ chồng bà H đưa tiền mặt là 500.000 đồng, số tiền còn lại trả bằng lương thực như gạo, cá khô.... Sau đó bà H chuyển nhượng lại cho ai thì ông không biết. Việc chuyển nhượng giữa ông và bà H đã xong nên ông không có ý kiến gì. Đề nghị xin vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai trong vụ án trước ông Thao B2 trình bày: Nguồn gốc diện tích 633m² tại thôn M, xã P trước đây ông chuyển nhượng cho bà H, ông Đ, sau đó bà H chuyển nhượng lại cho anh C. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng bà H thì đôi bên không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ trao đổi mua bán bằng miệng. Sau khi nhận đủ 500.000đồng và lương thực thực phẩm theo thỏa thuận thì ông Thao B2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H. Còn việc bà H bảo đưa giấy tờ cho ông ký thì ông ký chứ không biết ký về nội dung gì. Việc gia đình bà H với anh C đổi đất như thế nào thì ông không biết.

+ Ông Trần Văn P trình bày: Trước đây khoảng từ năm 2001- 2004 ông P là Thôn phó Thôn M, xã P. Vào ngày 07-4-2003, bà Đỗ Thị H có nhờ ông xác nhận vào đơn xin sang nhượng đất thổ cư để và trình bày. Bà H có bán cho anh C một lô đất có GCNQSDĐ mang tên ông Thao B2 nhưng nay bà H và anh C thống nhất đổi lại, anh C nhận 06m ngang đất anh C đang ở và trả lại cho bà H lô đất đứng tên ông Thao B2 đã mua trước đó. Hai bên đã ký vào “đơn sin sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 07- 4- 2003 nên ông mới ký xác nhận. Một thời gian sau ông thấy anh C xây dựng căn nhà ở trên đất và sử dụng cho đến nay. Trong thời gian anh C xây dựng nhà thì không có ai đến tranh chấp gì.

+ **Ông A B trình bày:** Ông A X khai hoang đất và làm nhà ở cạnh nhà ông, sau đó bán lại cho bà H một phần diện tích đất có chiều rộng giáp mặt đường quốc lộ 40 là 10m, chiều dài 50m. Sau đó, bà H bán lại cho anh C xây 01 căn nhà cấp 4. Việc mua bán giữa các bên có lập hợp đồng hay không, ông không biết. Năm 2006, nhà nước có mở rộng quốc lộ D, gia đình ông bị thu hồi một phần diện tích đất để làm đường và được đền bù. Vì vậy, gia đình ông chuyển đến nơi ở mới, năm 2016 bà H khởi kiện anh C ra Tòa án thì ông mới biết.

+ **Ông Thao Đ1 trình bày:** Ông là cán bộ địa chính xã P từ năm 1988 đến 1999. Ông biết bà H và anh C đổi đất cho nhau, đất của anh C tại thôn Đ, xã P hiện tại bà H đang sử dụng còn đất của bà H tại thôn M (Lô đất hiện các bên đang tranh chấp) thì gia đình anh C đang sinh sống. Nguồn gốc lô đất mà các bên đang tranh chấp là của ông A X khai hoang từ năm 1976, sau đó chuyển nhượng một phần cho bà H nhưng đôi bên chỉ viết giấy tay, còn sau này có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định hay chưa thì ông không biết. Trong thời gian ông Đ1 làm cán bộ địa chính xã P giữa anh C và bà H không yêu cầu UBND xã giải quyết tranh chấp đất đai.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của TAND huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 158; Điều 159; Điều 161; Điều 162; Điều 165 Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; 119; 129; 401; 468; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 ; Căn cứ Điều 3; 30; 31 Luật đất đai năm năm 1993. Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ 143; Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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.;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hữu C.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Đơn sin sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 12/10/2003 giữa anh Nguyễn Hữu C và bà Đỗ Thị H đối với một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 600m² (cụ thể theo sơ đồ trích lục thửa đất ngày 18/10/2024; kèm theo biên bản

xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/03/2023) được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số R922718, cấp ngày 25/10/2000 mang tên hộ bà Đỗ Thị H.

Anh Nguyễn Hữu C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà các bên đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong trường hợp bản án sơ thẩm được thi hành theo Luật thi hành án dân sự.

* Ngày 09/11/2024, đồng bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm ông A X1 có đơn đề nghị Tòa án xem xét đối với diện tích 120 m² (02 m x 60m) do bà H chiếm dụng bán cho ông C. Đây là tình tiết mới phát sinh, chưa được cấp sơ thẩm làm rõ và không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ngày 18/3/2002 anh C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ và bà H thửa đất số 10, tờ bản đồ số 11, diện tích 633m² (11m x 58m), tại thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum, với giá 12.000.000 đồng, đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cấp ngày 25/10/2000 mang tên ông Thao B2.

Sau đó, bà H thỏa thuận với anh C đổi 633m² đất trên để lấy 02 lô đất khác nên đã viết 02 giấy sang nhượng cho anh C, một lô có diện tích 6m chiều rộng, sát bên cạnh đất nhà bà H đang ở tại Thôn Đ và 01 lô đất “đơn sin sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 07/4/2003, diện tích 300m² (06m x 50m) tại Thôn M, xã P, đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số R922718, thửa số 3, tờ bản đồ số 10, cấp ngày 25/10/2000 cho hộ bà Đỗ Thị H.

Sau đó, anh C dựng một căn nhà nhỏ để ở một thời gian, bà H thỏa thuận với anh C đổi lô đất này lấy 06m chiều ngang, chiều dài 50m, sát với vị trí lô đất đã đổi tại thôn M, xã P và nằm trong thửa số 3, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.040m² đất nêu trên. Bà H viết giấy gộp 02 lô đã chuyển nhượng lại thành một giấy “đơn sin sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 12/10/2003, cho anh C, có chữ ký của anh C và bà H, không có xác nhận của chính quyền địa phương, diện tích 600m² (12m x 50m) tại Thôn M, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B; Phía Tây giáp đất cô H, Phía Nam giáp quốc lộ D; Phía Bắc giáp đất cô H. Anh C xây một căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên xác lập đề ngày 07/4/2003 và ngày 12/10/2003 là hợp đồng viết tay có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng nhưng không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, mặt khác giấy tờ chuyển nhượng đất đề ngày 12/10/2003 chỉ có một chữ ký của bà Đỗ Thị H mà không có chữ ký của ông Hoàng Văn Đ, chồng bà H là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, việc bị đơn nhận chuyển nhượng và đã xây dựng nhà ở là có thật.

Tại biên bản làm việc ngày 17/11/2015 (BL 154,155) bà H khai nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng bà mua của ông A X từ năm 1999 (31m x 150m), sau đó bán cho anh C làm nhà ở. Tại cấp phúc thẩm ông A X cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà H 600 m² (10m x 60m) nhưng bà H chuyển nhượng cho anh C 720m² (12m x 60m) là không đúng và yêu cầu Tòa án xem xét.

HĐXX thấy rằng đây là tình tiết mới có liên quan đến nội dung vụ án và phát sinh tại cấp phúc thẩm; chưa được cấp sơ thẩm làm rõ và cần phải xác định ông A X là người liên quan trong vụ án để đảm bảo quyền lợi của đương sự. Vì vậy, cần hủy án sơ thẩm để làm rõ và xét xử lại là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Đơn kháng cáo được chấp nhận nên đồng bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Hoàng Văn Đ và bà Đỗ Thị H.

Hủy Bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND t. KonTum;
- TAND huyện;
- CC THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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