

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày 26-03-2025
“V/v 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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:

Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 04-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn M, sinh năm: 1958 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn M: Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố 06, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Phan Văn T, sinh năm: 1968 và bà Phùng Thị D, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

3. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D:* Ông Mai Văn H, sinh năm: 1959 – Văn phòng Luật sư H – Chi nhánh Đắk Nông - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 57 Đường 3, Phường N, TP G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

4. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Ông Đinh Văn P, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

4.2. Ông Vương Văn D, sinh năm: 1953; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông (Đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D: bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

5. Người làm chứng:

5.1. Ông Nguyễn Quốc V; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

5.2. Ông Ngô Văn Q (có mặt) và bà Nguyễn Thị T (vắng mặt); Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

5.3. Ông Vũ Như C; Địa chỉ: Thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D là bị đơn.

- **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 29/10/2021 ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D thửa đất có diện tích 5.500m² thuộc một phần của thửa đất số 28, tờ bản đồ số 21 (*nay là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44*), đất tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Thửa đất thuộc một phần diện tích đất của ông M, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Văn M và Nguyễn Thị N với giá chuyển nhượng đất là 720.000.000 đồng, các bên có thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Lần 1 thanh toán 100.000.000 đồng (đặt cọc), lần 2 thanh toán 420.000.000 đồng và bàn giao thửa đất trên, có 11m mặt đường nhựa kèm theo 01 căn nhà, 01 ao riêng, 02 bồn nước, bồn năng lượng, ống nước, máy tưới chung. Lần 3 hẹn sau khi bên ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D thì sẽ giao số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29 tháng 10 năm 2021. Quá trình thực hiện hợp đồng bên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D đã thanh toán xong tiền đất của lần 1 và lần 2 với tổng số tiền 520.000.000 đồng, còn lại lần 3 chờ ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N làm xong sổ đỏ sẽ thanh toán hết. Đến ngày 07/12/2021 ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D; thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44, diện tích 5922,5 m² (trong đó có 420m² đã chuyển nhượng cho Ông D, đã được nhà nước xây dựng căn nhà tình nghĩa cấp 4) đất tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S,

tỉnh Đắk Nông. Đầu năm 2022, ông T, bà D đã tự lên văn phòng Đăng ký đất đai để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, sau đó ông M và bà N liên hệ ông T và bà D để yêu cầu nhận số tiền còn lại là 200.000.000 đồng nhưng ông T và bà D không hợp tác vì cho rằng đất bị thiếu nên không chịu bàn giao số tiền còn lại. Nhận thấy ông T, bà D vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2021 nên ông M và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2021 và phải trả cho ông M và bà N số tiền 200.000.000 đồng, ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà D.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Mai Văn H trình bày:

Ngày 20/10/2021 ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D và ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.500 m² vị trí đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 21 diện tích 17.146m², tại thôn 3, xã N được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HB 064799 ngày 11/9/2008 cho ông M, bà N. Giá cả thỏa thuận là 720.000.000 đồng, được thanh toán 3 lần gồm lần 1 đặt cọc trả 100.000.000 đồng, lần 2 trả 420.000.000 đồng. Bên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D đến ngày 29/11/2021 đã thanh toán cho ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N được 520.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N hoàn thành thủ tục đăng ký giấy tờ cho bên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D và giới thiệu Ngân hàng cho bên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D vay được số tiền 200.000.000 đồng để trả cho bên ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N. Quá trình thực hiện, bên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D hợp tác với bên ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N làm các thủ tục chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S, ngày 07/12/2021 UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD112809 cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, diện tích 5.922,5 m² tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44, sau khi có bìa đồ ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D cùng ông M đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký nhận giấy ông M tiếp nhận quản lý, sử dụng không giao cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D quản lý, không cùng ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D đến ngân hàng để ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vay 200.000.000 đồng trả cho ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N theo cam kết trong hợp đồng.

Ngày 10/5/2022 ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N có khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, yêu cầu Tòa án giải quyết, yêu cầu ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D trả 200.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng đất, quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ, cùng cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S chỉ mốc ranh giới của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D với hộ dân liền kề ông Nguyễn Quốc

V không đúng ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, gây thiệt hại về đất và tài sản trên đất của gia đình ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, rồi ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N rút đơn khởi kiện Tòa án đình chỉ vụ án, gây thiệt hại đến đất và tài sản trên đất của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D đến nay chưa giải quyết được. Nay ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N tiếp tục có đơn khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D trả 200.000.000 đồng như hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, vụ án hiện nay được Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thụ lý. Hiện nay diện tích đất trên thực tế ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D đang sử dụng, canh tác không đúng với diện tích đất mà ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng và theo số liệu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, nhận thấy diện tích ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N sang nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D diện tích 5.500m², diện tích đất thực tế mà gia đình ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D sử dụng chỉ khoảng 4.700 m², do đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D.

Nay ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D yêu cầu ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N giao lại cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB112809 do UBND huyện S cấp cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, bàn giao hiện trạng ranh giới đất giữa ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D với hộ dân liền kề ông Nguyễn Quốc V đúng như ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện S cấp cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D ngày 07/12/2021 như đã nêu ở trên, không để xảy ra tranh chấp đất giữa ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D với ông V. Yêu cầu ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N cùng ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D đến ngân hàng, để ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp vay 200.000.000 đồng trả tiền cho ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N để tắt toán, thanh lý hợp đồng. Ngày 10/11/2023 ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D có đơn phản tố, nội dung yêu cầu:

1. Yêu cầu ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị N bàn giao đúng diện tích đất đã thỏa thuận bán cho chúng tôi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 là 5.500 m².

2. Yêu cầu ông M, bà N giao lại cho vợ chồng chúng tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số DB 112809 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Phan Văn T, bà Phùng Thị D, bàn giao hiện trạng, ranh giới đất giữa hộ gia đình tôi với các hộ dân liền kề ông Nguyễn Quốc V, ông Đinh Văn P đúng như ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông đã cấp cho gia đình tôi ngày 07/12/2021 như đã nêu ở trên.

3. Yêu cầu ông M, bà N cùng vợ chồng tôi Phan Văn T, Phùng Thị D chọn và đến ngân hàng, để vợ chồng tôi sử dụng giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đất nêu trên thế chấp vay 200.000.000đồng trả tiền cho ông M, bà N để tất toán, thanh lý hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân P trình bày:

Ông P mua thửa đất của ông M ngày 26/6/2018, mua cùng trên thửa đất ông M bán cho bà D. Thực trạng khi mua không có tài sản gì, diện tích ngang 15m dài 67m, tổng diện tích là 1000m, mua hơn 200 triệu đồng, đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông M, ông P mua trước, sau đó bà D mới mua, khi mua đất giáp ranh với ông M, bà N (*Hiện nay bà D, ông T sử dụng*) và đất ông Vương Văn D. Hiện nay đất đã sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P. Đất ông P sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, không dính vào phần đất đang tranh chấp giữa ông T, bà D với ông M, bà N. Đối với các bên tranh chấp thì ông P mua đất của ông M và sử dụng đất ổn định, đất không dính vào phần đất tranh chấp của ông M, bà N với ông T, bà D, tuy nhiên quá trình đo đạc thực tế bà D, ông T chỉ ranh giới lấn qua phần đất tôi đã được cấp giấy chứng nhận và sử dụng, việc các bên tranh chấp yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn D, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Gia đình bà có mua thửa đất của ông M ngày 10/02/2014, gia đình bà là hộ nghèo được sự giúp đỡ của Mặt trận tổ quốc quận Gò Vấp Thành phố Hồ Chí Minh và Mặt trận tổ quốc xã N tặng cho gia đình 01 cái nhà nhưng do không có đất làm nhà nên ngày 10/02/2014 ông D chồng bà mua đất của ông M, mua cùng trên thửa đất ông M bán cho bà D với diện tích 420 m². Thực trạng khi mua không có tài sản gì, diện tích ngang 06m, dài 65m, phía Đông giáp đường đất, phía Nam giáp đất ông M, phía Tây giáp đất ông M, phía Bắc giáp đất bà Lưu Thị C, mua giá 25 triệu đồng, đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông M, đã nhận đất và làm 01 ngôi nhà vào tháng 6/2014. Ông D mua năm 2014, bà D và ông T mua đất ông M năm 2021. Hiện nay đất chưa được cấp bìa, lý do ông M bán đất cho bà D, bà D và ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích đất của ông D đã mua của ông M. Khi ông D mua chưa có ông P ở cạnh bên, ông P mua đất của ông M sau này. Khi mua đất các bên có ký giáp ranh và cắm mốc, khi ông M bán đất cho bà D thì gia đình bà không biết, vì ông M không có thông báo cho biết. Đối với việc các bên tranh chấp thì bà L có quan điểm: Phần đất của gia đình bà có nằm trong diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, trước bà có yêu cầu độc lập là yêu cầu tách mảnh đất của gia đình bà khỏi sổ của bà D nhưng do không đóng tiền nên Tòa án không thụ lý, nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập thì bà xin khởi kiện bằng vụ án sau.

Tại bản án số: 48/2024/DS-ST ngày 04-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn M và bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2021 giữa ông M, bà N và ông T, bà D phần thừa đất có diện tích 5.500 m², đo thực tế là 7091,2 m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 44, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 112809, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 07/12/2021 đứng tên ông T, bà D, tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông.

3. Buộc ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D phải trả cho ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị N số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2021.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, buộc ông Ngô Văn M và Nguyễn Thị N phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 112809, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 07/12/2021 thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông đứng tên cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18-9-2024, bị đơn ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 18-9-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 845/QĐ-VKS-ĐS kháng nghị toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 04-9-2024 và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song trong thời hạn luật định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1]. Vào ngày 29/10/2021 ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị N và ông Phan Văn T, bà Phùng Thị D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích 5.500m² thuộc một phần của thửa đất số 28, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44), đất tọa lạc tại thôn 3, xã N, huyện S, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng đất là 720.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà D đã thanh toán số tiền 520.000.000 đồng, được nhận bàn giao đất trên thực tế và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD112809 ngày 07/12/2021 mang tên ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D, diện tích 5.922,5 m² (trong đó có một phần diện tích đất ông M, bà N chuyển nhượng cho gia đình ông D, bà L), nhưng đối với số tiền còn lại 200.000.000 đồng vẫn chưa thanh toán. Các đương sự đều thừa nhận nội dung trên nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-11-2021 được ký kết giữa ông Ngô Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông T, bà D có công chứng tại Văn phòng công chứng S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L cung cấp sổ hộ khẩu của gia đình thể hiện vợ chồng ông D, bà L có 04 người con chung. Đây là các tình tiết mới phát sinh, các đương sự không cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, dẫn đến việc bỏ sót người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[2.3]. Tại phiên tòa, bị đơn không thừa nhận mốc ranh giới hiện đang sử dụng trên thực tế, mốc ranh giới cũ hiện không còn, không xác định được dẫn đến việc đo đạc nhiều lần nhưng các kết quả đều không trùng khớp (lệch số đo) và phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất (ranh giới) với các hộ liền kề, phát sinh thủ tục tiền tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng chưa được thực hiện theo quy định.

[2.4]. Bên cạnh đó, bị đơn có 03 yêu cầu phản tố nhưng phần Quyết định của bản án chỉ tuyên giải quyết đối với 01 yêu cầu là chưa đảm bảo theo quy định; việc Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng có diện tích đo thực tế là 7.091,2m² trong khi các đương sự thừa nhận chuyển nhượng diện tích 5.500m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong khi thu thập và đánh giá chưa đầy đủ tài liệu, chứng cứ như đã nhận định nêu trên là chưa đủ cơ sở vững chắc, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do

vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 04-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Thành, bà Duyên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 04-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Văn T và bà Phùng Thị D 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004303 ngày 07-10-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

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

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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- VKSND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS H.S;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(đã ký)

Nguyễn Thế Hạnh

