

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 97/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 8 - 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 GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Duy

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương

Bà Đỗ Thị Thắm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Trường - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là TAND khu vực 6 – Gia Lai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm: 1960

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1986 (theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2022), có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường B, tỉnh Gia Lai.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thành H, sinh năm: 1969, có mặt.

Bà Phan Thị Th, sinh năm: 1935 (chết)

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường B, tỉnh Gia Lai.

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thành H:** Ông Võ Văn M - Luật sư hoạt động tại Công ty Luật TNHH MTV VPLaw, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: 173/9 đường 28, phường A, thành phố Hồ

Chí Minh (địa chỉ cũ: 173/9 đường 28, P.6, Q. G, thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- *Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T:*

1. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm: 1969; địa chỉ: Khu phố L, phường B, tỉnh Gia Lai, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm: 1956; địa chỉ: Khu phố L, phường B, tỉnh Gia Lai, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân P (chết)

- *Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Xuân P:*

3.1. Ông Nguyễn Hoài G, sinh năm: 1986

3.2. Bà Nguyễn Bảo T, sinh năm: 1993

3.3. Bà Nguyễn Ngọc B

Địa chỉ: Khu 3B, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thảo N, sinh năm: 1992

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị P, sinh năm: 1971 (theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2025), có mặt.

2. Bà Trần Thị P, sinh năm: 1971, có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, P. B, tỉnh Gia Lai.

- *Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị P:* Ông Võ Văn M - Luật sư hoạt động tại Công ty Luật TNHH MTV VPLaw, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Trụ sở: 173/9 đường 28, phường A, thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 173/9 đường 28, P.6, Q. G, thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Nam P - Chủ tịch UBND phường B; Địa chỉ: Số 06 đường 28/3, phường B, tỉnh Gia Lai (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thành H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ:* Ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Vào năm 2001, ông Đ mua của bà T, ông H một phần đất thuộc thửa đất số 478, tờ bản đồ số 25 tại khu phố L, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. Sau

khi mua ông Đ đã xây dựng nhà và tường rào sử dụng ổn định cho đến nay, nhưng chưa thực hiện được thủ tục đăng ký biến động, tách thửa. Sau đó ông Đ có nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục tách thửa nhưng ông H gây khó khăn kéo dài và không làm. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đ với bà T và ông H và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

** Bị đơn ông Nguyễn Thành H và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T thống nhất trình bày:*

Ông H và bà Phan Thị T có chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất của gia đình cho ông Đ. Việc chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận bằng văn bản (viết tay) không có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên ký hợp đồng mua bán vào năm 2001, phần đất sang nhượng là một phần thửa 478, tờ bản đồ 25 tại khu phố L, phường B, thị xã H. Lúc mua bán, hai bên không xác định cụ thể diện tích, giới cận và loại đất mua bán mà chỉ ghi giáp đất của ai ở liền kề. Giá trị mua bán lúc đó là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Sau khi bán cho ông Đ thì ông Đ đã xây dựng tường rào, nhà ở kiên cố. Trong quá trình ông Đ xây nhà thì ông H không có ý kiến gì, nhưng sau đó thì ông Đ tiếp tục xây dựng và lấn chiếm qua đất của ông H nên hai bên có tranh chấp. Tuy nhiên, ông H không có yêu cầu tranh chấp đất, không có yêu cầu phản tố. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên (Giấy sang nhượng đất) ngày 19/12/2001 giữa ông Đ với ông H, bà T, yêu cầu công nhận phần đất đã mua bán thuộc quyền sử dụng của ông Đ; ông H trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T với ông Đ thì ông H không tranh chấp hay có ý kiến gì và đồng ý hợp đồng trên là có thực và chấp nhận hợp đồng trên là hợp pháp. Tuy nhiên, ông H cho rằng khi ông Đ sử dụng đất theo hợp đồng đã cố tình lấn chiếm qua đất của gia đình ông một phần đất phía Nam giáp nhà ông T kích thước 2,12m kéo dài lên phía bắc giáp góc đất ranh giới giữa hai bên nên ông không đồng ý ký sang tên cho ông Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thảo N: Thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Thành H và không có ý kiến gì.

2. UBND phường B: Theo Công văn số 82/UBND ngày 04/3/2024 xác định ông Đ có lấn đất đường đi của UBND. Tuy nhiên, UBND phường B không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 16/10/2024, Tòa án nhân dân thị xã H (Nay là TAND khu vực 6 – Gia Lai) quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh Đ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 166,9m² tại thửa đất số hiệu 478, tờ bản đồ 25 (bản đồ 1997) theo bản đồ VN 2000 là thửa đất 83, tờ bản đồ 109 tại Khu phố L, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định (Văn bản viết tay ngày 19/12/2001 về việc thỏa thuận sang nhượng đất) có hiệu lực. Giao phần

đất có ranh giới phía Đông giáp đất ông H dài 0,58m; 10,07m; 1,5m; 16,45m; Tây giáp đường đi dài 8m; 0,66m; 6,09m; 13,7m; Nam giáp thửa 42 dài 1,14m; 5,98m; Bắc giáp đường đi dài 6,96m; diện tích 166,9m² cho ông Nguyễn Thanh Đ trọn quyền sử dụng (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm; chi phí định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vào các ngày 25, 26, 29/11/2024, ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/5/2025, ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P có đơn kháng cáo bổ sung cùng nội dung: Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Thành H, bà Trần Thị P giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án dân sự sơ thẩm của TAND Khu vực 6 – Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Phan Thị T chết ngày 15/11/2024, nên Tòa án cấp phúc thẩm đưa người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông Trương Nam P - Chủ tịch UBND phường B, bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Xuân P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Nội dung vụ án: Ngày 19/12/2001, bên bán bà Phan Thị T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Đ một phần đất thuộc thửa đất số hiệu 478, tờ bản đồ số 25 (bản đồ VN 2000 là thửa 83 và một phần thửa 34, tờ bản đồ số 109), tại khu phố L, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định với số tiền 8.000.000

đồng. Nội dung giấy chuyển nhượng chỉ ghi “*bán khoản đất giới cận là Đông giáp đất ông Phan Thanh M; Tây giáp đất ông T; Nam giáp vách nhà bên bán; Bắc giáp luồng đi nhà ông T1*”, không ghi diện tích, chiều dài, chiều rộng tứ cạnh cụ thể. Gia đình bà T đã nhận đủ tiền và bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ sử dụng. Sau khi mua đất, ông Đ đã xây dựng nhà ở ổn định đến nay. Quá trình sử dụng, ông Đ đã nhiều lần yêu cầu bà T, ông H hoàn thành việc tách thửa đất và ký các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đ nhưng ông H không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp.

[3]. Xét kháng cáo ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Đối với kháng cáo cho rằng bà Phan Thị T mất lực hành vi dân sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chỉ định người đại diện tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã cấp, tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, nhưng các đương sự bà Phan Thị T, Nguyễn Thành H, Trần Thị P từ chối nhận và cũng không cung cấp chứng cứ về việc bà T bị khuyết tật, bị mất năng lực hành vi dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản niêm yết văn bản tố tụng và tiến hành xét xử vắng mặt bà T là đúng quy định tại khoản 4 Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, gia đình bà Phan Thị T mới cung cấp 02 giấy xác nhận khuyết tật. Cụ thể: Ngày 17/02/2023, UBND phường B xác nhận: Khuyết tật vận động và ngày 31/5/2024 xác nhận: Khuyết tật đặc biệt nặng. Đây là tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm bà T đã chết và Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa các con bà T tham gia tố tụng, nên việc hủy án sơ thẩm để đưa người đại diện của bà T tham gia tố tụng là không cần thiết.

[3.2]. Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của ông H về việc buộc ông Đ phải trả phần diện tích đã lấn chiếm có kích thước 2,12m kéo dài lên phía Bắc giáp góc đất ranh giới giữa hai bên là không giải quyết hết yêu cầu của đương sự, HĐXX thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm, ông H trình bày việc ông không làm thủ tục tách thửa, ký giấy tờ để ông Đ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất vì lý do trong quá trình sử dụng đất ông Đ đã lấn chiếm phần diện tích đất của ông có kích thước rộng 2,12m, kéo dài lên phía Bắc giáp góc đất ranh giới giữa hai bên nhưng ông H không có đơn yêu cầu phản tố về việc buộc ông Đ phải trả lại cho ông phần diện tích lấn chiếm nên đây là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của ông H là đúng quy định.

[3.3]. Về kháng cáo đề nghị đưa Quỹ tín dụng nhân dân B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, HĐXX xét thấy:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm và Báo cáo số 23/BC-QTD ngày 28/7/2025 của Quỹ tín dụng nhân dân B V/v cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ vay vốn Quỹ tín dụng nhân dân B thì vợ chồng

ông Nguyễn Thành H và bà Trần Thị P có thể chấp diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa đất số 478, tờ bản đồ số 25, diện tích 362,5m², tọa lạc tại Khu phố L, thị trấn B, thị xã H, tỉnh Bình Định (Nay là Khu phố L, phường B, tỉnh Gia Lai) cho Quỹ tín dụng nhân dân B để vay số tiền gốc là 650 triệu đồng, theo 02 hợp đồng tín dụng số 345/2025-HĐTD ký ngày 23/5/2025: Số tiền vay là 50 triệu đồng; thời hạn vay từ ngày 24/5/2025 đến 23/5/2026 và Hợp đồng tín dụng số 352/2025-HĐTD ký kết ngày 27/5/2025: Số tiền vay là 600 triệu đồng; thời hạn vay từ ngày 28/5/2025 đến ngày 27/5/2026.

Hội đồng xét xử thấy rằng vì phần diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp vợ chồng ông H, bà P đã thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân B để đảm bảo cho khoản nợ vay 650.000.000 đồng, nên việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Quỹ tín dụng nhân dân B. Do đó cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa Quỹ tín dụng nhân dân B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì mới đảm bảo việc giải quyết triệt để, toàn diện vụ án. Vì đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm mà cấp sơ thẩm chưa có, nên việc HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm không phải do lỗi của cấp sơ thẩm.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (nay là TAND khu vực 6 – Gia Lai). Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về tiền tạm ứng và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Thành H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006950; trả lại cho bà Nguyễn Thảo N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006953; trả lại cho bà Trần Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006952 cùng ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6, tỉnh Gia Lai)

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành H, bà Nguyễn Thảo N, bà Trần Thị P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 16/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Gia Lai) và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về tiền tạm ứng và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Thành H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006950; trả lại cho bà Nguyễn Thảo N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006953; trả lại cho bà Trần Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006952 cùng ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6, tỉnh Gia Lai).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 6 – Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Duy