

Bản án số: 126/2025/DS-PT

Ngày: 10-9-2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất:
Công nhận hiệu lực của hợp đồng"

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: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công.

Ông Trần Văn Thương.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công nhận hiệu lực hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2025/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai) bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 161/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1977 và bà Đặng Thị Tuyết M, sinh năm 1980; địa chỉ: A P, thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Cụ Hà Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1989; địa chỉ: A P, thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 25-6-2024). Có mặt.

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

- Ông Đặng Thành D, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Tuyết S, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

- Bà Đặng Thị Tuyết N1, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Tuyết L, sinh năm 1976; địa chỉ: A P, thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

- Ông Đặng Thành T, sinh năm 1978; địa chỉ: A P, thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

- Ông Đặng Thành S1, sinh năm 1983; địa chỉ: H Đ, thôn Đ, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

- Bà Đặng Thị Tuyết H, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Tuyết N, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

- Bà Đặng Thị Tuyết V, sinh năm 1991; địa chỉ: A P, thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

- Ông Đặng Thành T1, sinh năm 1995; địa chỉ: A P, thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Trương Hồng H1; địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn là cụ Hà Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tuyết N.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn C và bà Đặng Thị Tuyết M trình bày:*

Ngày 11-5-2013, ông Nguyễn Tấn C và bà Đặng Thị Tuyết M đã đăng ký quyền sử dụng đối với phần diện tích đất đã được cụ Đặng M1 và cụ Hà Thị Đ tặng cho theo hợp đồng ngày 11-4-2013 của thửa đất số 187; tờ bản đồ số 11; diện tích 140m² tại thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, cụ M1 hướng dẫn các ông: Trương Hồng H1, Đặng Thành T tiến hành cắm mốc ranh giới, bàn giao đất trên thực địa cho ông C. Sau khi nhận đất, ông bà đã trồng cây hồ tiêu, cây lát nước trên khuôn viên đất của mình. Việc bàn giao đất và trồng cây có cụ M1, cụ Đ cùng các ông bà H1, T, S, S1, L, M chứng kiến. Thực tế là ông bà nhận chuyển nhượng của cụ M1 và cụ Đ với giá 30.000.000 đồng một mét mặt đường P.

Tháng 8-2023 cụ Đ cùng ông Đặng Thành T, ông Trương Hồng H1 tiến hành xác định lại ranh giới đất trên thực tế để ông chuyển mục đích sử dụng sang đất ở. Cụ Đ không có ý kiến gì. Ngày 01-02-2024, ông bà chuyển toàn bộ 140m² đất này sang đất ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số DN 018228 và tiến hành thi công xây dựng nhà thì xảy ra tranh chấp, cụ Đ cho rằng ông bà lấn chiếm của cụ phần đất có diện tích 8m² (0,8m x 10m), nên ông bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận vị trí thửa đất (5 x 28)m = 140m² nhận chuyển nhượng của cụ M1, cụ Đ đã được bàn giao trên thực tế vào năm 2013 như hiện nay.

2. Bị đơn là cụ Hà Thị Đ trình bày:

Tại “*Văn bản trình bày ý kiến*” ngày 10-6-2024, cụ Hà Thị Đ cho rằng, đất của ông C và bà M bị thiếu là do việc mở đường từ hướng thửa đất của ông Đặng Thành T, ông T bị thiếu đất, lấn vào đất của bà S, bà S lấn vào đất của bà M nên bà M muốn lấn vào đất của cụ Đ. Hiện trạng đất của bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng và đủ 140m², nên việc thiếu đất của ông C và bà M không liên quan gì đến cụ Đ.

Trong đơn phản tố ngày 25-6-2024, cụ Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà M và xác định lại ranh giới các thửa đất do xác định sai theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản hoà giải ngày 23-8-2024, cụ Đ thừa nhận có bán cho ông C, bà M phần đất có 5m ngang và dài 28 mét, nhưng “*không xác định vị trí bàn giao đất là ở đâu*” và “*năm 2013, cụ Đ cho ông C trồng cây trên diện tích đất đã chuyển nhượng, nhưng khi đó chưa xác định ranh giới. Hiện nay do đất của cụ thiếu, nên cụ không giao đất cho ông C*”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tuyết N và bà Đặng Thị Tuyết V trình bày:

Các bà thừa nhận cụ M1 và cụ Đ có bán đất cho ông C, ông T, bà S và bà L. Vào thời điểm năm 2006, đất của ông T nằm tiếp giáp với đường hẻm 4m, đến năm 2011 con đường này được mở rộng thành đường rộng 7m. Ông T đã lùi ranh giới đất của mình vào trong, nhường đất để làm đường và lấn đất của cụ M1 và cụ Đ, nên đất của cụ M1 và cụ Đ không còn đúng diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp và thực tế đất của cụ M1 và cụ Đ nhiều hơn so với đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số AC 284690 được cấp, phần đất dư này chưa được kê khai. Các bà đề nghị Tòa án xác định lại vị trí thửa đất của ông T tại thời điểm năm 2006, khi chưa mở rộng đường từ 4m thành 7m và sau đó xác định vị trí đất bà S và đất ông C. Năm 2013, ông T, ông C tự đo, tự xác định mốc giới và cắm cọc mà không có sự chứng kiến của cụ M1, cụ Đ và chính quyền nên mới phát sinh tranh chấp từ thời điểm đó cho đến nay. Bà N cho rằng, năm 2007 cụ M1 đã bị tai biến, phải sử dụng xe lăn để di chuyển nên không thể giao đất cho ông C vào năm 2013 mà chỉ cho ông C mượn đất để trồng tiêu, khi nào giao đất, đo đạc lại thì ông C phải phá bỏ.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Thành T trình bày:*

Tháng 8-2001 ông bắt đầu ở trên phần đất ông đang ở như hiện nay và có xây một căn nhà nhỏ, đến năm 2006 ông nhận chuyển nhượng đất của cụ M1, cụ Đ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Năm 2013, cụ M1, cụ Đ chuyển nhượng đất cho ông C, bà M, lúc này cụ M1 bị tai biến, ngồi xe lăn, gọi các con ra để đo và giao đất trên thực địa. Ông Trương Hồng H1 (chồng bà S) cùng các anh em trong nhà đã thực hiện việc cắm 3 cột bê tông để xác định ranh giới phía Đông đất bà S dài 70m, từ đường P cho đến giáp ranh giới đất ông S2 ở phía Nam và bàn giao cho ông C đúng diện tích đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng. Lúc này mặt đường hẻm 4m đã được mở rộng 7m. Sau khi nhận đất, ông T, ông C tiến hành trồng cây hồ tiêu, ông C trồng cây lát nước làm trụ cho cây hồ tiêu bám. Cụ M1 nói rằng bán cho ông C 5m rộng, dài 70m, phần còn lại thiếu đủ gì là của cụ M1, cụ Đ.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tuyết L trình bày:*

Bà không biết thời điểm cụ M1 bán đất cho ông C, năm 2013 cụ M1 có gọi các con ra (những người mua đất của cụ) để đo và giao đất. Vị trí đất của ông C, bà M được giao là: Phía Bắc giáp đường P, phía Nam giáp đất ông S2. Thời điểm đó, không ai tranh chấp gì; sau khi nhận đất, ông T và ông C đào hố trồng tiêu, ông C trồng cây dài đến giáp đất ông S2, đến mãi sau này mới phát sinh tranh chấp. Bà có nhận chuyển nhượng đất của cụ M1 và cụ Đ nhiều đợt, từ năm 2005 đến năm 2012.

6. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tuyết S và ông Đặng Thành S1 trình bày:*

Việc tranh chấp đất giữa ông C, bà M và cụ Đ không liên quan gì đến ông bà và có biết ông C, bà M trồng cây, nên cho rằng họ trồng trên đất của họ.

7. *Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2025/DS-ST ngày 13-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 692, 724 và 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 3 và Điều 45 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11-4-2013 giữa cụ Đặng M1 và cụ Hà Thị Đ với ông Nguyễn Tấn C và bà Đặng Thị Tuyết M đối với thửa đất số 187 (nay là thửa 2105), tờ bản đồ số 11, tại thôn I, xã T (nay là xã B), thành phố P, tỉnh Gia Lai;

Giữ nguyên hiện trạng vị trí ranh giới đất đã được thỏa thuận như hiện tại:

Phía Bắc: Giáp thửa 187E 28m;

Phía Nam: Giáp đất bà Đặng Thị Tuyết S 28m;

Phía Tây: Giáp đường P 5m;

Phía Đông: Giáp thửa 189 5m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

8. *Kháng cáo:*

Ngày 20-5-2025 và ngày 05-6-2025, bị đơn là cụ Hà Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tuyết N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 13-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; để xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không kháng cáo bản án.

9. *Kháng nghị:*

Ngày 12-6-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đã có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 13-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm vụ án, theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

10. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.
- Cụ Hà Thị Đ và bà Đặng Thị Tuyết N giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng bảo đảm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của cụ Hà Thị Đ và bà Đặng Thị Tuyết N; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai; căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm sau:

[1.1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1.1] Xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án:

Ngày 07-5-2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn C và bà Đặng Thị Tuyết M nộp đơn khởi kiện, nội dung: Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích 140m² (5x28m) đã nhận chuyển nhượng của cụ Đặng M1 và cụ Hà Thị Đ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 018228 ngày 01-02-2024 đối với thửa đất số 2105; tờ bản đồ số 11; tại thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 14-5-2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo về việc thụ lý vụ án số 197/TB-TLVA, xác định đây là vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Khoản 9 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định*”.

Vì vậy, yêu cầu công nhận diện tích sử dụng đất của nguyên đơn không phải là tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng thụ lý giải quyết dẫn đến có sai lầm trong áp dụng pháp luật tố tụng dân sự.

[1.1.2] Về đơn yêu cầu phản tố của cụ Hà Thị Đ:

Ngày 26-6-2024, cụ Hà Thị Đ nộp đơn phản tố, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn C và bà Đặng Thị Tuyết M; đồng thời xác định lại các thửa đất mà trước đây đã xác định sai ranh giới theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm thông báo không thụ lý đơn phản tố với lý do: Đơn phản tố của cụ Hà Thị Đ không phải là yêu cầu phản tố mà chỉ là việc cụ trình bày ý kiến của mình trong vụ án.

Xét thấy, Điều 12 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03-12-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:

“1. Được coi là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nếu yêu cầu đó độc lập, không cùng với yêu cầu mà nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết.

...

4. Yêu cầu phản tố của bị đơn dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là trường hợp bị đơn có yêu cầu phản tố lại đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và nếu yêu cầu đó được chấp nhận, thì loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vì không có căn cứ.

Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“1. Cùng với việc phải nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có quyền yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

2. *Yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:*

...

b) Yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập”.

Trong vụ án này, ngoài yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn còn yêu cầu xác định lại các thửa đất mà trước đây đã xác định sai ranh giới theo đúng quy định của pháp luật, trong đó có cả thửa đất của nguyên đơn. Việc xác định lại ranh giới của các thửa đất liền kề có ảnh hưởng đến quyết định của bản án về việc nguyên đơn có sử dụng đúng vị trí thửa đất trên thực tế hay không và diện tích đất thực tế đang sử dụng của bị đơn có bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, từ đó dẫn đến loại trừ việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự; vì vậy, chưa nhận định, đánh giá hết các tài liệu, ý kiến liên quan của các đương sự và chưa giải quyết triệt để nội dung vụ án.

[1.1.3] Bản án dân sự sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của các đương sự:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tấn C yêu cầu cụ Hà Thị Đ bàn giao quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Tấn C tiến hành làm nhà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 13-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công nhận hiệu lực của hợp đồng*” và tuyên: Công nhận hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11-4-2013 giữa cụ Đặng M1, cụ Hà Thị Đ với ông Nguyễn Tấn C, bà Đặng Thị Tuyết M đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 11 tại thôn I, xã T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; giữ nguyên hiện trạng vị trí ranh giới đất đã được thỏa thuận như hiện tại.

Xét thấy, nguyên đơn không yêu cầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng và công nhận hiệu lực hợp đồng; như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, ảnh hưởng đến quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại các Điều 5 và 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về nội dung:

Bản án sơ thẩm nhận định:

“Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-6-2024 và ngày 09-8-2024, thì ranh giới phía Đông của thửa 188 là 24,68m, nếu đo từ cọc bê tông của hàng rào lưới B40 trên ranh giới đất của ông T đến cọc gỗ ranh giới đất của bà S với ông C. Nhưng đo từ mép của mặt đường hẻm 7m, (tìm đường 3,5m), đến cọc

gỗ nói trên, thì khoảng cách này là 25m, ranh giới phía Tây là 25,30m. Số đo ranh giới đất này bao gồm, đất của ông T 15m và bà S 10m. Như vậy, kích thước đo đạc hiện trạng phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà S”.

Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 875890 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 29-3-2006 cho ông Đặng Thành T đối với thửa đất số 188A, tờ bản đồ số 11, diện tích 1050m², thì phía Tây của thửa đất tiếp giáp đường hẻm rộng 4m (*được Tòa án đánh bút lục số 196*).

Công văn số 3460/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 20-9-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thành phố P (*được Tòa án đánh bút lục số 194*) thể hiện:

“Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 875890 cấp ngày 29-3-2006 cho ông Đặng Thành T thì con đường tiếp giáp ranh giới phía Tây thửa đất của ông Đặng Thành T được ghi trên trích lục là 4m. Cách ghi này được hiểu là kích thước chiều rộng mặt đường là 4m hoặc từ tim đường đến đất của ông T là 2m”.

Sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20-6-2024 và ngày 06-8-2024 (*được Tòa án đánh bút lục số 66 và 97*) đều thể hiện từ tim đường nhựa đến đất của ông T là 3,5m.

Như vậy, theo kết quả thẩm định tại chỗ, vị trí thửa đất ông T đang sử dụng không đúng với vị trí được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu phản tố của cụ Hà Thị Đ về việc xác định lại vị trí, ranh giới các thửa đất liền kề, trong đó có thửa đất của ông Nguyễn Tấn C là có cơ sở. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định kích thước đo đạc hiện trạng phù hợp với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Thành T và bà Đặng Thị Tuyết S là không có căn cứ, từ đó quyết định bản án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[1.3] Vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần chấp nhận kháng cáo của cụ Hà Thị Đ, bà Đặng Thị Tuyết N và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là cụ Hà Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Tuyết N.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai) về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công nhận hiệu lực của hợp đồng*”.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Cụ Hà Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho cụ Hà Thị Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001676 ngày 02-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Gia Lai).

Bà Đặng Thị Tuyết N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Tuyết N 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001677 ngày 02-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - 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 7 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 7 - Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Thị Thanh Huyền