

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 390/2025/DS-PT

Ngày: 15-12-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Tranh
chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vinh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 305/2025/TLDS-PT ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 519/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958 (chết năm 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số C T, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số C T, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Lê Cao T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, đường C, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: Lô G H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Lê Cao T2 – Văn phòng luật sư Bá Tánh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L; địa chỉ: Lô G Khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Đức T3, sinh năm 1990 (có mặt); chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1991 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số nhà A, đường N, phường C B, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Văn phòng C; địa chỉ: Số C, đường T, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Anh Trần Duy H1, sinh năm 1983; chị Trần Thị Lan H2, sinh năm 1990; địa chỉ: Số G, đường N, Phường B B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, chị H2: Anh Lê Phúc N1, sinh năm 1988; địa chỉ: Hẻm E H, phường A B, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

4. Văn phòng C1; địa chỉ: Số nhà A đường T, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Theo đơn kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*Uyển Huy:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T (*chết năm 2023*) có 02 lô đất tọa lạc tại đường tránh xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng), một lô là thửa 427+466; một lô là thửa 428+463 tờ bản đồ 11.

Vào khoảng tháng 4/2019, do cần tiền nên ông bà đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T4 mảnh đất diện tích khoảng 1.000m² thuộc thửa 427+466 tờ bản đồ 11 với giá 500.000.000đ, thỏa thuận bằng miệng, bà T4 nhiều lần đi xem đất thực tế và xác định thửa đất 427+ 466 bà T4 nhận chuyển nhượng có hình chữ “L”. Thời điểm này, bà N không biết diện tích đất thuộc thửa 427 + 466 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N cho rằng thửa

427+466 đang thế chấp tại Ngân hàng; tuy nhiên thực tế lúc này giấy chứng nhận đang thế chấp vay vốn là thửa 428+463, số tiền vay là 500.000.000 đồng.

Sau đó, bà N về Nam Định, lúc này bà T4 đến nhà đặt cọc thì các bên gọi điện thoại trao đổi, do bà N nghĩ đất chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng nên nói ông Nguyễn Văn T đưa bản phô tô thửa đất 428+ 463 để viết giấy tờ đặt cọc. Bà N viết giấy không đề ngày và chụp hình qua điện thoại, nội dung ghi “Tôi bán cho cô Nguyễn Thị T4 – Bảo Lâm diện tích 1.200m² (một sào hai trăm mét) có sổ hồng và đất mặt tiền đường tránh quốc lộ B số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng chẵn)... ”; hiện nay bản chính của tờ giấy này ở đâu bà N không còn nhớ, chỉ còn bản phô tô, hình ảnh của bà T4 lưu giữ.

Ngày 17/06/2019, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đỗ Văn T5, lúc này bà N, ông T mới biết người đứng tên trong hợp đồng là anh Nguyễn Đức T3 và chị Nguyễn Thị Mỹ H (là con trai và con dâu bà T4), do bà T4 thúc giục nên bà N, ông T vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng, bà N về quê chăm mẹ ốm, bà T4 thuê người đến mức đất, hạ mặt bằng diện tích đất thuộc thửa 427+466 tờ bản đồ 11, xã L, chỉ có ông T và hàng xóm ở chứng kiến. Bà N khẳng định chưa bàn giao đất và chỉ ranh thửa 428+463 cho bà T4 hay anh T3, chị H.

Ngay sau đó, bà N phát hiện bị nhầm lẫn thửa đất nên làm việc với anh T3, chị H đề sang nhượng lại cho đúng thì anh T3, chị H đồng ý nhưng sau đó lại chuyển nhượng cho người khác, bà N làm đơn gửi UBND xã L giải quyết nhưng anh T3, chị H vắng mặt.

Do đó, bà N, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H vào ngày 17/06/2019 tại Văn phòng C đối với thửa đất 463+428 tờ bản đồ 11, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu. Sau đó, bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H với anh Trần Duy H1, chị Trần Thị Lan H2 tại Văn phòng C1 vào ngày 25/07/2019 cũng đối với thửa đất nêu trên.

Đối với việc anh Trần Duy H1 yêu cầu bà N giao thửa đất 463+428 tờ bản đồ 11, xã L (cũ) cho anh H1, chị H2 quản lý sử dụng thì bà N không đồng ý.

Bị đơn Nguyễn Đức T3, Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Mẹ ruột của anh Nguyễn Đức T3 là bà Nguyễn Thị T4 là người quen của bà N, ông T. Vào tháng 6/2019, do bà N, ông T có nhu cầu thanh toán nợ Ngân hàng nên có nhờ mẹ anh giới thiệu người chuyển nhượng đất, bà N nhờ ông T gửi bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 428+463 tờ bản đồ 11, xã L (cũ) cho bà T4. Do thấy đất phù hợp với nhu cầu đầu tư nên anh đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ngày 19/06/2019, anh chị cùng bà N, ông T lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 428+463 tờ bản đồ 11, xã L (cũ) tại VĂN PHÒNG C, sau khi kiểm tra, bà N yêu cầu anh chị phải thanh toán thêm số tiền cho 46m² đất chênh lệch ghi trong giấy đặt cọc và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đã thanh toán hơn 500.000.000đ nên anh chị đồng ý trả thêm số tiền 19.136.000đ để hai bên hoàn thành thủ tục công chứng; bà N, ông T viết giấy tờ biên nhận số tiền này. Việc chuyển nhượng không liên quan đến thửa đất 427+466.

Đến tháng 07/2019, anh chị cần tiền gấp nên chuyển nhượng thửa đất 463+428 cho anh Trần Duy H1, chị Trần Thị Lan H2. Khi bàn giao đất thì bà N không cho mà nói là đất tranh chấp và đến tháng 10/2019, anh chị mới biết việc bà N trình bày đất hai bên chuyển nhượng có sự nhầm lẫn. Hiện nay bà N vẫn quản lý sử dụng đối với thửa 428+463 nêu trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T thì anh chị không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Duy H1 yêu cầu anh chị và bà N, ông T bàn giao thửa đất 463+428 cho anh H1, chị H2 quản lý sử dụng thì anh chị đồng ý, tuy nhiên người quản lý đất thực tế hiện nay là bà N nên đề nghị Tòa án buộc bà N giao đất cho anh H1, chị H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T4 trình bày:

Bà T4 là mẹ ruột của anh Nguyễn Đức T3. Vào khoảng năm 2019 thông qua một số mối quan hệ quen biết thì bà quen biết bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T.

Vào khoảng tháng 4/2019, do bà N, ông T nhờ bà giới thiệu người để chuyển nhượng đất trả nợ Ngân hàng. Do lúc này bà N đang ở quê nên ông T là người đưa cho bà xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời nói đất đang được vay vốn tại Ngân hàng N2 CHI NHÁNH L1. Nhận thấy mảnh đất phù hợp với nhu cầu của anh T3 và chị H nên bà nói anh chị nhận chuyển nhượng.

Khi bà và anh Nguyễn Đức T3 đến nhà ông T để bàn bạc, do bà N đang ở quê nên các bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất 463+428 tờ bản đồ 11,

xã L (cũ) với diện tích khoảng 1.200m² với giá 500.000.000 đồng. Ông T đã chỉ đất thực tế cho bà và anh T3. Sau khi nhận đất cọc thì bà N có viết cho bà 01 giấy mua bán đất viết tay và chụp gửi cho bà bằng điện thoại. Bà T4 khẳng định bà không phải người nhận chuyển nhượng.

Ngày 19/06/2019, tại VĂN PHÒNG C, bà N, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 463+428 tờ bản đồ 11, xã L, thành phố B (cũ) cho anh T3, chị H. Tại đây, anh T3, chị H đã thanh toán thêm 19.136.000đ cho diện tích đất chênh lệch giữa giấy mua bán viết tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N.

Trong suốt quá trình giao dịch từ tháng 4/2019 đến ngày công chứng, bà N, ông T không đề cập đến việc nhầm lẫn về việc chuyển nhượng đất, đồng thời bà và anh T3, chị H không biết thửa 427+466 tờ bản đồ 11, xã L, thành phố B (cũ) là thửa đất nào.

Sau đó, do cần tiền gấp nên anh T3, chị H đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho anh Trần Duy H1, chị Trần Thị Lan H2. Lúc này, bà N mới nói có sự nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng từ thửa 463+428 sang thửa 466+427 tờ bản đồ 11, xã L (cũ). Tuy nhiên, theo bà tìm hiểu thì thửa đất 466+427 tờ bản đồ 11, xã L (cũ) của bà N thì tháng 9/2019 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nên không thể có sự nhầm lẫn. Đối với việc bà N trình bày bà là người đưa người tới mức đất đối với thửa đất 466+427 tờ bản đồ 11, xã L là không đúng sự thật.

Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H1 được nhận đất thửa 463+428 nêu trên để quản lý sử dụng thì bà đồng ý, đề nghị Tòa án buộc bà N bàn giao đất cho cháu H1, H2 quản lý sử dụng đúng theo quy định của pháp luật.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Duy H1, Trần Thị Lan H2 trình bày: Vào năm 2019, anh Trần Duy H1 và chị Trần Thị Lan H2 có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H mảnh đất diện tích 1.246m² đất thuộc thửa 428 + 463 tờ bản đồ số 11, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (cũ) với giá là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại VĂN PHÒNG C1, hai bên đã hoàn tất việc thanh toán tiền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H1, bà H2 đã được đăng ký biến động sang tên vào ngày 19/08/2019. Trước khi chuyển nhượng, ông H1, bà H2 có đến kiểm tra thực địa tại thửa 428 + 463

đúng theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi kiểm tra thì có ông H1, bà H2 và ông T3, bà H, bà T4 và ông T.

Sau khi đăng ký biến động, anh H1, chị H2 xuống để nhận bàn giao đất thì bà N và một số người khác đến tranh chấp cho rằng có nhầm lẫn nên không cho nhận đất. Việc có sự nhầm lẫn hay không thì anh H1, chị H2 không được biết, chỉ biết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vị trí đất, diện tích đất đúng theo thực địa khi bà T4, ông T chỉ ranh giới cho anh H1, chị H2.

Nay anh H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H và ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị N bàn giao diện tích đất thuộc thửa 428+463 cho anh H1, chị H2 quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Văn T5 trình bày: Ngày 19/06/2019, Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H; thửa đất chuyển nhượng là thửa 428 + 463, tờ BĐ 11(1/2000), địa chỉ: xã L, TP B, tỉnh Lâm Đồng (cũ) theo Giấy chứng nhận số CO 961523. Số công chứng 6816, quyền số 05, ngày 19/06/2019. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6816, quyền số 05, ngày 19/06/2019 là đúng trình tự, thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Đỗ Văn T5 theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Trình tự thủ tục công chứng và thành phần hồ sơ công chứng đầy đủ, rõ ràng, đúng pháp luật công chứng. Quyền sử dụng đất của ông T, bà N được UBND thành phố B (cũ) cấp năm 2018. Đến 26/06/2019, ông T, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3, bà H. Đến ngày 25/07/2019, vợ chồng ông T3, bà H đến Văn phòng C1 làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Duy H1 và bà Trần Thị Lan H2 là đúng pháp luật. Vì vậy, VĂN PHÒNG C1 không chấp nhận yêu cầu hủy Văn bản công chứng số 6679 quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6816, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/06/2019 tại văn phòng C giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 6679 quyền số 06/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 25/07/2019 của Văn phòng C1 giữa anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H và anh Trần Duy H1, chị Trần Thị Lan H2.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Duy H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị N bàn giao diện tích đất thuộc thửa 463+ 428 tờ bản đồ 11, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường B, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Trần Duy H1, bà Trần Thị Lan H2 quản lý sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành của các đương sự.

Ngày 02/9/2025, nguyên đơn Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến: Do tại phiên tòa phúc thẩm chưa làm rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 463, 428 có thể chấp tại Ngân hàng hay không, các con riêng của ông T có ý kiến như thế nào, giá trị của các thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng như thế nào nên Viện kiểm sát không phát biểu quan điểm giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tử thực tố tụng*: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271,

Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử thấy:*

[2.1] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Ngày 09/11/2023, nguyên đơn Nguyễn Văn T chết (*theo trích lục khai tử số 311/TLKT ngày 17/11/2023 của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố B (cũ)*). Ông T có hai người con là bà Nguyễn Thị L và Ngô Thị T6. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất diện tích 1.246m² thuộc thửa 428 + 463 tờ bản đồ số 11, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (cũ) thì các đương sự đều cho rằng trước đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất này có thể chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu tập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc thế chấp để xác định thửa đất, vị trí đất; không tiến hành khảo sát giá tại thời điểm chuyển nhượng đối với lô đất tranh chấp và lô đất nguyên đơn cho rằng bị nhầm lẫn có phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế hay không để làm căn cứ xác định nguyên đơn có bị nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng đất.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H với anh Trần Duy H1, chị Trần Thị Lan H2 đối với thửa đất 428 + 463, tờ BĐ 11(1/2000) tọa lạc tại xã L, TP B, tỉnh Lâm Đồng (cũ) theo Giấy chứng nhận số CO 961523 đã được công chứng. Tuy nhiên, thực tế phần đất này do bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng; anh Trần Duy H1, chị Trần Thị Lan H2 chưa nhận đất ngoài thực địa. Trong khi đó ông T3, bà H biết thửa đất 428, 463 tờ bản đồ 11 diện tích 1.246m² đất nông nghiệp đang tranh chấp với ông T, bà N (*Theo đơn kiến nghị của ông Nguyễn Đức T3 mà UBND xã L (cũ) nhận ngày 19/7/2019 đến ngày 02/8/2019 UBND xã tổ chức hòa giải ông T3 vắng mặt nên buổi hòa giải không thành, UBND xã L đã có Thông báo số 26/TB-UBND ngày 08/8/2019*) nhưng ông T3, bà H vẫn chuyển nhượng cho anh H1, chị H2 là không đúng quy định theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[2.4]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” nhưng không tiến hành định giá tài sản tranh chấp là thiếu sót.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại. Do hủy án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (đã chết), bà Nguyễn Thị N với bị đơn anh Nguyễn Đức T3, chị Nguyễn Thị Mỹ H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

2. Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

