

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **239/2026/DS-PT**

Ngày 20- 4 - 2026.

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu
tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng
QSĐĐ và Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr;

Bà Đặng Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2026/TLPT-DS ngày 28/01/2026 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2026/QĐXX-PT ngày 09/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Diệp T, sinh năm 1964; Địa chỉ: E M, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Minh Q (đã chết) và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; ĐKHKT: 19/3 N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Chỗ ở: A T, tổ A, khu phố A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: bà Bùi Thị Bích H; địa chỉ: C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền đề ngày 31/10/2015), có mặt.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh Q:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; Chỗ ở: A T, tổ A, khu phố A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk – là vợ ông Q, vắng mặt.

- Ông Trần Minh H1, sinh năm 1992; Ông Trần Minh H2, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: A T, tổ A, khu phố A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; – là con ông Q, đều vắng mặt.

- Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Đắk Lắk; – là con ông Q, vắng mặt.

- Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1984 (đã chết) – là con ông Q.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị Mỹ L1: Cháu Trần Thị Mỹ H3, sinh ngày 19/7/2011.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Thị Mỹ H3: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; chỗ ở: Tổ A, khu phố A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk – là bà ngoại cháu H3, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M:

- Bà Lưu Thị Tuyết A – Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Phạm Hồng P và bà Bùi Thị Bích H – Luật sư Công ty L3; cùng địa chỉ: C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk, ông P vắng mặt, bà H có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân (UBND) phường T, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: B T, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Văn phòng C (Trước đây là Văn phòng C1, nay là Văn phòng C2); *Người đại diện:* Ông Nguyễn T1 – Là công chứng viên; Địa chỉ: B H, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin vắng mặt.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh K; Địa chỉ: B L, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Diệp T.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Lê Diệp T trình bày có nội dung: Ngày 15/10/2010, bà và vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A25, tờ bản đồ số C4IVCa, địa chỉ thửa đất: Phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 261967, sổ vào sổ cấp GCN 00009 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 31/12/2003 (sau đây gọi tắt là thửa đất số A25), giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là 1.000.000.000 đồng, được Văn phòng C công chứng số 850, Quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2010. Tuy nhiên, thực tế giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (Trong đó 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đã đưa đủ khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn 350.000.000 đồng là giá trị nhà theo Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 15/10/2010 và bà đã đưa nhiều lần). Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã tồn tại nhà trên đất. Ngày 17/02/2011 (âm lịch), bà và vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M

có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà bán lại quyền sử dụng đất và nhà nói trên cho vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M với giá 1.100.000.000 đồng là bán nợ, mỗi tháng vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M trả cho bà tiền lãi 2%/tháng. Tuy nhiên, từ khi lập Hợp đồng năm 2011 cho đến nay, vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M không trả tiền gốc, tiền lãi. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M trả lại toàn bộ tài sản là nhà và đất tại thửa đất số A25 cho bà.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị M đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh Q và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, bà Lưu Thị Tuyết A trình bày có nội dung:* Ngày 15/10/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Trần Minh Q có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A25 cho bà Lê Diệp T và ngày 17/02/2011 (âm lịch), bà Lê Diệp T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị M như bà T đã trình bày là đúng. Ngày 03/3/2011 (âm lịch), bà Nguyễn Thị M đã trả cho bà Lê Diệp T 100.000.000 đồng là trừ vào khoản tiền mua lại nhà, còn nợ lại số tiền 1.000.000.000 đồng. Từ năm 2011 đến năm 2015, vợ chồng bà Nguyễn Thị M đã trả lãi cho bà Lê Diệp T 20.000.000 đồng/tháng nhưng vợ chồng bà Nguyễn Thị M không giữ lại giấy tờ về việc đã trả tiền lãi. Vợ chồng bà Nguyễn Thị M ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất, không bán căn nhà cho bà Lê Diệp T và không biết sự tồn tại của Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010, không nhận 350.000.000 đồng vì vợ chồng bà Nguyễn Thị M không am hiểu pháp luật và tin tưởng bà Lê Diệp T nên đã ký giấy tờ theo yêu cầu của bà Lê Diệp T. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010, được Văn phòng Công chứng số 850, Quận 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2010 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền nên vô hiệu. Do đó, bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010 vô hiệu do giả tạo; Hủy nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 05/6/2012 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận: Chuyển nhượng cho bà Lê Diệp T, sinh năm 1964. CMND số: 020796185 do Công an thành phố H cấp ngày 27/6/2002. Địa chỉ thường trú: B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số “220181.000184.CN.VP”; Buộc bà Lê Diệp T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 261967, số vào sổ cấp GCN: 00009 QSDĐ được Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 31/12/2003 cho bà Nguyễn Thị M. Đối với công sức tôn tạo, bảo quản tài sản là nhà và đất nói trên và bồi thường thiệt hại khi xử lý hậu quả của Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010 vô hiệu, bà Nguyễn Thị M không có yêu cầu gì.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Minh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 105, 106 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 127, 129, 137, 256, 411, 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Diệp T về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M phải trả lại toàn bộ tài sản là nhà và đất tại thửa đất số A25, tờ bản đồ số C4IVCa, địa chỉ thửa đất: Phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 261967, số vào sổ cấp GCN 00009 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 31/12/2003 cho bà Lê Diệp T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010 được ký kết giữa nguyên đơn bà Lê Diệp T và bị đơn vợ chồng ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Hủy phân đăng ký biến động ngày 05/6/2012 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận “Chuyển nhượng cho bà Lê Diệp T, sinh năm 1964. CMND số: 020796185 do Công an thành phố H cấp ngày 27/06/2002. Địa chỉ thường trú: B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số “220181.000184.CN.VP”.

Buộc nguyên đơn bà Lê Diệp T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 261967, số vào sổ cấp GCN: 00009 QSDĐ được Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 31/12/2003 (bản chính) cho bị đơn bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2025, nguyên đơn bà Lê Diệp T kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 946/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/10/2025, với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện và đầy đủ các tình tiết nội dung vụ án; chưa làm rõ bản chất giao dịch giữa các bên; chưa xem xét giải quyết triệt để vụ án; không tuyên đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các đương sự để đảm bảo cho công tác thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó đề nghị Tòa án xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 946/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Diệp T là có căn cứ. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Diệp T, hủy bản án sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1, nay là Văn phòng C2) vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh K; ông Trần Minh H1; ông Trần Minh H2; bà Trần Thị Mỹ L; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lưu Thị Tuyết A, ông Phạm Hồng P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Diệp T, thấy rằng:

[2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010

Ngày 15/10/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị M và bà Lê Diệp T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A25, tờ bản đồ số C4IVCa tại phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 100m² theo GCNQSDĐ số X 261967, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00009 do UBND thị xã T (nay là UBND phường T, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 31/12/2003, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, được Văn phòng C công chứng số 850, Quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2010. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

Bị đơn có yêu cầu phản tố cho rằng giữa các bên tồn tại giao dịch vay tiền với nhau nhưng không đưa ra chứng cứ gì chứng minh có việc vay tiền, trong khi nguyên đơn không thừa nhận việc vay tiền và cung cấp chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng hợp pháp. Đến ngày

17/02/2011 (âm lịch), bà Lê Diệp T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà M có nội dung bà Lê Diệp T bán lại quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng bà M với giá 1.100.000.000 đồng là bán nợ, lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng. Do đó, trên thực tế các bên không thực hiện giao nhận nhà cho bà T như hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/10/2010 là phù hợp. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng do không có sự chuyển giao nhà đất, không có việc giao nhận tiền nên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền theo ý kiến của bị đơn là đánh giá chứng cứ không khách quan. Từ đó tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu căn cứ.

[2.2] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010

Sau khi các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/10/2010, nhưng hợp đồng không được công chứng chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005, nên Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng trên vô hiệu do vi phạm về hình thức là phù hợp.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2011 (âm lịch)

Ngày 17/02/2011 (âm lịch), bà Lê Diệp T và vợ chồng bà M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà Lê Diệp T bán lại quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng bà M với giá 1.100.000.000 đồng là bán nợ, lãi suất thỏa thuận là 2%/tháng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có ký vào hợp đồng trên. Theo đó các bên thỏa thuận: “*Bên A giao thừa đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này cho bên B sử dụng. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên A giữ lại, vì bên B chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất nêu trên cho bên A. Khi bên B trả đủ 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A bên A sẽ giao giấy tờ đất cho bên B đồng thời có bốn phần giúp bên B đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật*”.

Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được sang tên cho bà Lê Diệp T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010, hợp đồng không được công chứng theo quy định. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng này. Phía bị đơn thừa nhận việc tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ngày 03/3/2011 (âm lịch), bà M đã trả cho bà T 100.000.000 đồng trừ vào tiền mua lại nhà, còn nợ lại số tiền 1.000.000.000 đồng. Từ năm 2011 đến năm 2015, vợ chồng bà M đã trả lãi cho bà D 20.000.000 đồng/ tháng là phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ngày 17/02/2011 (âm lịch). Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án không xem xét đến hợp đồng này là thiếu sót, dẫn đến đánh giá chứng cứ không khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng trên nhằm mục đích là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất, không bán nhà cho bà T nhưng không cung cấp tài liệu gì chứng minh nội dung trên, trong khi nguyên đơn không thừa nhận và hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn chưa thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến nội dung này mà tuyên buộc nguyên đơn bà Lê Diệp T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 261967, sổ vào sổ cấp GCN: 00009 QSDĐ được Ủy ban nhân dân thị xã T (Nay là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 31/12/2003 (bản chính) cho bị đơn bà Nguyễn Thị M là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

[2.4] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hủy nội dung thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “Ngày 05/06/2012: Chuyển nhượng cho bà Lê Diệp T, sinh năm 1964. CMND số: 020796185 do Công an thành phố H cấp ngày 27/06/2002. Địa chỉ thường trú: B N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên theo hồ sơ số “220181.000184.CN.VP” nhưng không tuyên các bên có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là thiếu sót, chưa đảm bảo cho công tác thi hành án.

[3]. Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ; việc đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện; chưa xem xét giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, cần chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Diệp T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 946/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

Chấp nhận nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Diệp T.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Diệp T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDTC – Vụ GDKT II;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk
(kèm theo hồ sơ vụ án);
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My