

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số 116/2026/DS-PT

Ngày 24/4/2026

V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ trả tiền

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 Hà.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy và bà Võ Thị Hồng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Thư ký 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 24 tháng 4 năm 2026 tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984 và bà Cao Thị H, sinh năm 1985, địa chỉ: Số D đường L, phường D, tỉnh Gia Lai (trước đây là số 400 đường L, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Ông T có mặt, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Dương Thị Kim C, sinh năm 1985, địa chỉ: Số G đường T, phường H, tỉnh Gia Lai (trước đây là số G đường T, tổ B, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Văn D, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Quảng Trị (trước đây là thôn T, xã L, huyện G, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

Bà Mai Thị Kim O, sinh năm 1966, địa chỉ: Số C đường T, phường D, tỉnh Gia Lai (trước đây là số 35 đường T, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Cao Thị H và bị đơn bà Dương Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H trình bày

Năm 2021, qua giới thiệu ông T và bà H được biết bà C có chuyên nhượng diện tích 150m² đất tại phường T thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ, Ông T và bà H gặp bà C thì được biết diện tích đất bà C chuyên nhượng được cấp cho bà C thuộc dự án đất dành cho người có thu nhập thấp tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ theo Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc giao đất cho hộ ông (bà) Dương Thị Kim C Võ Văn D để xây dựng nhà ở, nhưng hiện tại, do khó khăn về kinh tế nên không có chi phí để đóng thuế đất và xây dựng nhà theo quy định thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện thì Nhà nước thu hồi lại sau đó ông T và bà H được bà C đưa đi xem xét hiện trạng diện tích đất nhận chuyên nhượng, bà C cho biết diện tích đất này được cấp là của riêng bà C và bà C đã ly hôn với chồng là ông Võ Văn D nên bà C được toàn quyền đối với phần diện tích đất này, thời điểm giao kết ông T và bà H có yêu cầu bà C cung cấp bản chính quyết định cấp đất và các giấy tờ có liên quan đến việc cấp đất nhưng bà C cho biết giấy tờ hiện đang ở cơ quan nhà nước, do không có tài chính nên bà C không liên hệ làm thủ tục được nếu ông T và bà H nhận chuyên nhượng thì bà C chịu trách nhiệm đóng thuế đất, các loại phí, lệ phí liên quan ông T và bà H bỏ tiền xây dựng nhà cấp 4 trên đất theo quy định để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì ký công chứng sang tên cho ông T và bà H, giá chuyên nhượng thỏa thuận là 440.000.000 đồng, số tiền này bao gồm cả tiền đóng thuế đất và các chi phí khác. Do vậy vào ngày 12/6/2021 ông T và bà H đặt cọc cho bà C số tiền 250.000.000 đồng, ngày 06/02/2022 bà C nhận tiếp số tiền 50.000.000 đồng, đến ngày 17/3/2024 bà C viết giấy xác nhận đã nhận số tiền 372.000.000 đồng từ ông T và bà H. Sau khi nhận tiền cọc của ông T và bà H theo quyết định cấp đất đã cấp cho bà C để được tính tiền thuế đất trên đất phải được xây dựng nhà ở nên sau khi bà C ký giấy nhận cọc ông T và bà H đã xây dựng thêm căn nhà cấp bốn với giá trị 300.000.000 đồng và ông T và bà H cũng đã nộp thuế đối với lô đất trên với số tiền 171.557.326 đồng trong đó số tiền thuế phải nộp là 148.500.000 đồng và số tiền phạt nộp thuế chậm là 23.057.326 đồng. Tổng số tiền ông T và bà H đã thanh toán bao gồm tiền nhận chuyên nhượng đất, đóng thuế đất, tiền phạt nộp chậm là 843.557.326 đồng trong khi giá chuyên nhượng hai bên thỏa thuận ban đầu là 440.000.000 đồng. Sau khi ông T và bà H đóng thuế đất ông T và bà H đã rất nhiều lần yêu cầu bà C ký công chứng sang tên cho ông T và bà H nhưng bà C cứ hứa hẹn rồi lẩn tránh, ông T và bà H được biết bà C đã mang Quyết định cấp đất để thế cho bà Mai Thị Kim O để vay tiền. Trong quá trình giao dịch với nhau bà C đã viết cho ông T và bà H một giấy cam kết trong trường hợp bà C không chuyên nhượng diện tích đất nêu trên bà C sẽ trả lại cho ông T và bà H số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông T và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà

Dương Thị Kim C và ông Võ Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/6/2021 theo giấy nhận cọc tiền về việc bán đất đối với diện tích 150m² thuộc lô số C Khu D – Khu quy hoạch phân lô đất ở dành cho người có thu nhập thấp tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ nay là phường A, tỉnh Gia Lai. Trong trường hợp bà Dương Thị Kim C và ông Võ Văn D không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỉ đồng) theo nội dung đã cam kết.

Tại phiên toà nguyên đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà C có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng như đã cam kết trong trường hợp không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu ông Võ Văn D có trách nhiệm trả số tiền này.

1.2. Bị đơn bà Dương Thị Kim C trình bày

Năm 2013 bà và ông Võ Văn D là chồng khi đó chưa ly hôn (bà và ông D ly hôn năm 2016) được cấp 01 lô đất số 36, khu D, Khu quy hoạch thu nhập thấp, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ diện tích 150m² theo Quyết định về việc giao đất số 2297/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND Thành phố P, tỉnh Gia Lai gồm có sơ đồ vị trí giao đất biên bản bàn giao đất thực địa. Đến năm 2021 bà C thoả thuận bán cho bà Cao Thị H và ông Phạm Văn T thửa đất này giá thoả thuận chuyển nhượng là 440.000.000 đồng, bà đã nhận tiền cọc của bà H và ông T vào ngày 12/6/2021 số tiền 250.000.000 đồng, ngày 06/02/2022 số tiền 50.000.000 đồng, tại bản cam kết ngày 17/3/2024 bà nhận của ông T và bà C tổng số tiền là 372.000.000 đồng, ông T và bà H đã đóng thuế đất cho bà số tiền là số tiền 171.557.326 đồng trong đó số tiền thuế phải nộp là 148.500.000 đồng và số tiền phạt nộp thuế chậm là 23.057.326 đồng. Sau khi nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông T và bà H thì bà đã bàn giao tài sản chuyển nhượng cho ông T và bà H từ đó cho đến nay, nên sau khi ông T và bà H nhận tài sản thì có sửa chữa, cải tạo hay xây dựng nhà cấp bốn trị giá số tiền 300.000.000 đồng như ông T và bà H trình bày thì bà không biết nhưng bà cũng đồng ý với số tiền này. Sau đó vì không biết làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông T và bà H nên bà C đã uỷ quyền cho bà Mai Thị Kim O để uỷ quyền cho bà O làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời có viết giấy vay bà O số tiền 200.000.000 đồng mục đích là để buôn bán hoa tết, do kinh doanh thua lỗ nên bà chưa trả tiền cho bà O được nên không có giấy tờ để sang nhượng cho ông T và bà H. Nay ông T và bà H khởi kiện yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì bà đồng ý nhưng đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện hỗ trợ cho bà một số tiền để bà trả cho bà Mai Thị Kim O lấy giấy tờ làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu buộc bà trả 1.000.000.000 đồng bà xin không trả vì hiện nay bà không có khả năng. Tại phiên toà bà xin nguyên đơn cho bà được trả dần số tiền 1.000.000.000 đồng, khi nào có tiền bà sẽ trả.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn D trình bày

Ông D và bà Dương Thị Kim C là vợ chồng, đã ly hôn vào năm 2016. Vợ chồng ông có tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 36, diện tích 150m², thuộc khu D, khu quy hoạch thu nhập thấp, tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, được UBND thành phố P cấp theo quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 31/12/2013.

Sau khi ly hôn, ông D chuyển về tỉnh Quảng Trị để sinh sống và giao cho bà C toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên nhưng chưa để chuyển quyền toàn bộ quyền sử dụng cho bà C vì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2021, ông D biết và đồng ý việc bà C chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H nhưng vì lý do dịch Covid bùng phát nên ông không thể đến để ký vào các giấy tờ cùng với bà C để chuyển nhượng cho ông T, bà H.

1.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O trình bày :

Bà có nhận uỷ quyền của bà C để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 08/12/2022 giữa bà và bà Dương Thị Kim C. Ngày 25/9/2023 bà Dương Thị Kim C có đến vay bà số tiền 220.000.000 đồng, khi vay tiền Kim C có thể cho bà giấy tờ đối với diện tích 150m² thuộc lô số C Khu D – Khu quy hoạch phân lô đất ở dành cho người có thu nhập thấp tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ, khi vay tiền bà C không có nói với bà đã nhận đặt cọc chuyển nhượng lô đất trên cho ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H. Nay bà Cao Thị H và ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Dương Thị Kim C và ông Võ Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/6/2021 theo giấy nhận cọc tiền về việc bán đất đối với diện tích 150m² thuộc lô số C Khu D – Khu quy hoạch phân lô đất ở dành cho người có thu nhập thấp tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ thì việc khởi kiện của ông T và bà H bà không có ý kiến gì và cũng không tham gia tố tụng trong vụ án, khi nào bị đơn bà Chi trả tiền cho bà bà sẽ đưa lại giấy tờ cho bà C.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các điều 5, 26, 35, 39, 70, 72, 144, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 195, Điều 217, Điều 228, Điều 232, Điều 234, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 119, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H đối với bà Dương Thị Kim C và ông Võ Văn D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích đất 150m² lô số 36 Khu D – Khu quy hoạch phân lô đất ở dành cho người có thu nhập thấp tại phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai cũ nay là phường A, tỉnh Gia Lai theo “Giấy nhận cọc tiền về việc bán đất” ngày 12/6/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H về việc buộc bà Dương Thị Kim C thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Buộc bà Dương Thị Kim C phải trả cho ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H số tiền 843.557.326 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Số tiền này ông T và bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 7.822.134 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ Nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T và bà H đã nộp 21.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 001137 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng THADS Khu vực 7 – Gia Lai). Ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 13.177.866 đồng theo biên lai trên.

Bà Dương Thị Kim C phải chịu phải chịu 37.305.820 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán sung quỹ Nhà nước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Về kháng cáo

- Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 – Gia Lai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 10/10/2025, bị đơn bà Dương Thị Kim C kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 – Gia Lai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó trong đơn đề nghị hoãn phiên tòa phúc thẩm và đối chất ghi ngày 16/01/2026, bà có yêu cầu xem xét về khoản tiền 300.000.000 đồng phía nguyên đơn đã bỏ ra để sửa chữa, xây mới nhà, bà C cho rằng không có khoản này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

Bản án không bị kháng nghị.

4. Diễn biến tại phiên tòa

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

- Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

5. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Đảm bảo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Xét xử vắng mặt bị đơn. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Kim C. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung vì trong giai đoạn phúc thẩm đã phát sinh tình tiết mới về việc bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có tranh chấp nêu trên. Cần đánh giá lại để giải quyết đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp.

Về án phí: Bị đơn bà Dương Thị Kim C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Minh T1 và bà Cao Thị H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với bị đơn bà Dương Thị Kim C, bị đơn cư trú tại phường H, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp; xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng; thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về sự vắng mặt của đương sự:

Phiên tòa mở đến lần thứ ba; Lần thứ nhất hoãn việc xét xử do có đơn xin hoãn phiên tòa của bà Dương Thị Kim C; Lần thứ hai hoãn việc xét xử do có đơn xin hoãn phiên tòa của bà Mai Thị Kim O.

Lần xét xử vào ngày 24/4/2026 này, bà C tiếp tục có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do đi khám bệnh; đơn xin hoãn không kèm theo chứng cứ chứng minh việc có bệnh, phải nhập viện điều trị.

Việc đề nghị hoãn phiên tòa lần này của bà C không đảm bảo đúng theo quy định tại điều 296 khoản 3 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc hoãn phiên tòa theo yêu cầu của bà C; áp dụng điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ việc xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà C. Tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ kiện do có yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà H.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:

[2.1] Đối với việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà C thấy rằng:

Giữa các bên có xác lập giấy nhận tiền đặt cọc về việc bán đất ghi ngày 12/6/2021, giấy nhận tiền đặt cọc về việc bán đất này là hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô số C Khu D – Khu quy hoạch phân lô đất ở dành cho người có thu nhập thấp (nay là thửa đất số 1956, thuộc tờ bản đồ số 12).

Sau khi cọc, các đương sự đều thừa nhận việc ông T và bà H đã tiếp nhận, quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Theo ý kiến trình bày của ông D và tại bản cam kết ghi ngày 17/3/2024 và 23/01/2025 của bà C đều xác định bà C có chuyển nhượng cho ông T, bà H thửa đất nêu trên. Như vậy, giữa hai bên tuy không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản nhưng có thỏa thuận và đã thực hiện việc chuyển nhượng, cũng như giao tài sản trên đất trên thực tế.

Các chứng cứ về việc thực hiện hợp đồng được nguyên đơn chứng minh như đã trả 372.000.000 đồng tiền cọc, xây thêm nhà hết 300.000.000 đồng, nộp thuế và phạt thuế 171.557.326 đồng. Phía bị đơn thừa nhận có nhận cọc, có việc nộp tiền thuế của ông T và bà H, đối với số tiền sửa chữa, xây nhà bà C không thừa nhận trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm.

[2.2] Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện thấy rằng:

Việc chuyển giao quyền sử dụng của thửa đất nêu trên được các bên tự nguyện và mong muốn được thực hiện. Để được sử dụng phần đất trên, nguyên đơn đã thực hiện các nghĩa vụ thay cho bị đơn đối với nhà nước như tiền thuế,

tiền phí; đã nhận nhà đất, tiến hành sửa chữa xây mới và sử dụng ổn định trong thời gian dài. Bị đơn cũng thừa nhận việc này và cho đến nay vẫn khẳng định là đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, chỉ là chưa hoàn tất giấy tờ.

Trong vụ kiện này, các bên đều thừa nhận sự việc chuyển nhượng; việc bà O có được giao giấy tờ để làm thủ tục cấp bì, việc bị đơn có vay của bà O số tiền trên 200.000.000 đồng là có thật. Cấp sơ thẩm xác định bà O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa vào tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Bà O khẳng định không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn, khi nào bị đơn trả tiền thì bà giao lại giấy tờ. Bà O cũng có đơn xin trình bày không tham gia tố tụng và đề nghị (tòa án cấp sơ thẩm) xét xử vắng mặt.

[3] Thấy rằng khi giải quyết còn có những sai phạm sau:

Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào đơn xin xét xử vắng mặt và ý kiến không tham gia tố tụng nên xác định bà O không có yêu cầu, dẫn đến toàn bộ bản án không đề cập, nhận định, đánh giá và giải quyết đối với vấn đề này. Trong khi bà O được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên việc giải quyết là không xem xét đầy đủ, toàn diện các vấn đề trong vụ kiện.

Trong quá trình giải quyết, mặc dù chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện nguyên đơn có sửa chữa, xây mới công trình trên đất và sử dụng đất sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc (việc sửa chữa, xây mới trong giai đoạn phúc thẩm bà C không thừa nhận). Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét thẩm định diện tích đất và tài sản trên đất chỉ thực hiện việc xem xét, thẩm định mà không tiến hành định giá tài sản, đến nay vẫn tồn tại tranh chấp về vấn đề này. Bị đơn vắng mặt, việc không định giá tài sản dẫn đến không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử đưa ra quyết định giải quyết các vấn đề liên quan đến tài sản khi xét yêu cầu của đương sự.

Về mặt nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định cấm về thời hạn được chuyển nhượng quyền của người được giao đất theo Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai (cũ) để xác định giao dịch vi phạm điều cấm.

Tuy nhiên, thấy rằng căn cứ về thời gian cấm chuyển nhượng của Quyết định số 2297/QĐ-UBND nêu trên được áp dụng theo các quy định tại Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND ngày 03/10/2012 của UBND tỉnh G (cũ). Hiện nay quyết định này đã bị bãi bỏ và được thay thế bởi Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 16/8/2017 của UBND tỉnh G (cũ). Theo đó điều kiện cấm theo Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND nêu trên không còn.

Việc áp dụng luật nội dung để giải quyết vụ kiện của cấp sơ thẩm không phù hợp với sự thay đổi của các quy định pháp luật tại thời điểm xảy ra tranh chấp và giải quyết vụ kiện; không phù hợp với sự chuyển biến của tình hình.

Mặt khác, theo kết quả xác minh hiện tại phần đất có tranh chấp trên bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, cần xem xét vấn đề này để giải quyết vụ kiện đúng pháp luật và đúng ý chí của các bên đương sự khi giao kết hợp đồng.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về vấn đề này là có căn cứ, được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 điều 296, Điều 289, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban T2 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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị Kim C.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Gia Lai.

Chuyển 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. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Văn T và bà Cao Thị H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002796 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Dương Thị Kim C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ toàn bộ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003736 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự 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 7 – Gia Lai;
- VKSND khu vực 7 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 7 – Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

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

Lê Văn Hà