

Bản án số: 10/2026/DS-PT

Ngày 25-5-2026

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 LAI CHÂU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Bà Giang Thị Vượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thu Hồi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dịu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2026/TLPT-DS ngày 23/02/2026 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự số 05/2026/DS-ST ngày 09/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lai Châu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2026/QĐPT-DS ngày 20/4/2026 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1984; (*Có mặt*).

CCCD số: 012184004342

Địa chỉ: Khu E, xã T, tỉnh Lai Châu;

Chỗ ở hiện nay: Bản Muông, xã T, tỉnh Lai Châu.

- Bị đơn:

+ Ông Khuất Việt V, sinh năm 1954; (*Có mặt*).

CCCD số: 001054021157

+ Bà Phùng Thị L, sinh năm 1954; (*Vắng mặt có lý do*).

Cùng địa chỉ: Bản M, xã T, tỉnh Lai Châu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Tài T, sinh năm 1972; (*Vắng mặt không có lý do*).

Địa chỉ: Khu H, xã T, tỉnh Lai Châu.

+ Ông Trần Văn T1, sinh năm 1983; (*Vắng mặt có lý do*).

CCCD số: 036083026884

Địa chỉ: Khu E, xã T, tỉnh Lai Châu;

Chỗ ở hiện nay: Bản Muông, xã T, tỉnh Lai Châu.

+ Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lai Châu

Địa chỉ: xã Than Uyên, tỉnh Lai Châu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T2 (*Vắng mặt có lý do*).

Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1.1] Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 31/7/2016, bà H và chồng là Trần Văn T1 đã mua (nhận chuyển nhượng) từ bà Khuất Thị L1 (có chồng là Phùng Văn Đ) 01 mảnh đất giáp với đất nhà ông Khuất Việt V và bà Phùng Thị L (bà L1 có viết giấy chuyển nhượng đất cho bà H, gọi tắt là Giấy chuyển nhượng số 1), số tiền chuyển nhượng là 50 triệu đồng (sau đó ông T1 và bà H đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích là 600,8 m², thửa số 93).

Cùng ngày 31/7/2016, ông T1, bà H mua của ông V, bà L 01 thửa đất: Chiều dài mặt đường QL32 là 25m; chiều sâu 35m; diện tích 875m² với giá 600 triệu đồng. Ông V có viết tay giấy chuyển nhượng đất, có chữ ký của bà L và anh Khuất Việt H1 (con trai ông V). (gọi tắt là Giấy chuyển nhượng số 2).

Ngày 01/8/2016, ông T1, bà H mua 01 thửa đất của ông Nguyễn Tài T: Diện tích 420 m², chiều dài mặt đường QL32 là 20m, sâu 21m, với giá 545 triệu đồng; thỏa thuận trả qua tài khoản ông Khuất Việt V. Ông T viết Giấy bán nhượng đất (viết tay) cho bà H, có chữ ký của người làm chứng là ông V (gọi tắt là Giấy chuyển nhượng số 3). Bà H đã trả số tiền chuyển nhượng này vào tài khoản ông V theo đúng thỏa thuận mua bán.

Đến ngày 20/01/2017, bà H, ông T1 và ông V, bà L làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã M và được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; với diện tích đất chuyển nhượng là 702,9m² (thửa số 4-54 GCNQSDĐ số P025245 cho ông bà V - L); sau đó, ông bà T1 - H đã được cấp GCNQSDĐ số BT034950 đối với diện tích 702,9m² (thửa số 212). Giấy chứng nhận này bị cấp nhầm lên phần diện tích 420m² mà bà H đã mua của ông T (theo Giấy chuyển nhượng số 3).

Đến nay ông bà V - L vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng phần đất còn lại theo Giấy chuyển nhượng số 2 cho ông bà T1 - Hằng với diện tích còn lại là 173m² và chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 420 m² cho ông Nguyễn Tài T để ông T làm thủ tục chuyển nhượng đất này cho ông bà T1-H theo Giấy chuyển nhượng số 3.

Bà H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

(1) Buộc gia đình ông bà V - Lưu trả cho ông bà T1 - Hằng diện tích đất 173m²;

(2) Buộc ông bà V - Lưu thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 420m² cho ông Nguyễn Tài T để ông T làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho ông bà T1-H đúng như giấy tờ đã ký kết.

(3) Ông bà V - Lưu phải chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại do hành vi tố cáo lấn chiếm đất và hành vi không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc cầm cố, thế chấp tài sản để làm ăn của ông bà T1 - H.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà H đã cung cấp: Giấy chuyển nhượng số 1 (BL04); Giấy chuyển nhượng số 2 (BL05); Giấy chuyển nhượng số 3 (BL03), Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/01/2017 có chứng thực và bản sao trích lục thửa đất (BL13-18), GCNQSDĐ số BT034950 (BL11-12).

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, các biên bản lấy lời khai bị đơn ông Khuất Việt V và bà Phùng Thị L thống nhất trình bày:

Năm 1999, gia đình ông V và bà L được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số P052245 (vào sổ số 00999 QSDĐ/839/1999/QĐUB(H) ngày 09/12/1999) với diện tích 1.952 m², gồm các thửa số 4-53, 4-54, 4-55 tại đội Vôi, xã N, huyện T, tỉnh Lào Cai (nay là bản M, xã T, tỉnh Lai Châu).

Năm 2010-2011, ông bà V - L thuê ông T san gạt mặt bằng; hai bên thống nhất ông V trả tiền thuê san gạt này bằng 01 mảnh đất có diện tích 420m² với phần mặt đường (Quốc lộ 4D) là 20m, sâu vào 21m; mảnh đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên phần đất của ông T vẫn nằm trong diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ số P052245 của gia đình ông bà V - L.

Tháng 7/2016, ông bà V - Lưu thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng T1 - H với diện tích 702,9m² (bao gồm 420m² đất của Nguyễn Tài T): 25m mặt đường QL32 (05m của ông V; 20m của ông T; phía sau 5m của ông V là góc nhọn thành hình tam giác; đất ông T chiều rộng phía trong 20m) và sâu vào trong 21m; tổng diện tích chuyển nhượng là 702,9m²; giá chuyển nhượng là 600 triệu đồng. Vì chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T nên ông bà V - L đứng ra chuyển nhượng. Sau khi nhận số tiền 600 triệu đồng từ vợ chồng T1 - H, ông V đã trả 545 triệu đồng cho Nguyễn Tài T.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà T1-H đã xây sân và bể bơi, tường bao lên phần đất này. Ngoài chuyển nhượng diện tích đất 702,9m² trên (có lập hợp đồng, chứng thực tại UBND xã M) thì ông bà V - Lưu không bán cho vợ chồng T1 - Hằng mảnh đất nào khác.

Đối với Giấy chuyển nhượng số 2 (diện tích 875 m², mặt đường 25m, sâu vào 35m) mà bà H cung cấp: Ông V khai, ngày 31/7/2016 bà H sang nhà nhờ ông V viết tay giấy chuyển nhượng để H làm sổ đỏ cho dễ, sau đó đưa cho bên Ngân hàng để lấy tiền xây nhà; ông V viết theo lời đọc của bà H vì bà H nói là “*ông chỉ viết hộ con chứ ông không liên quan gì cả, con đọc cho ông viết*”, sau đó ông V bảo vợ, con ký vào.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, trong biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tài T trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 420m² (mặt đường Quốc lộ 32 rộng 20m, sâu vào 21m) của ông T như ông bà V - L trình bày. Năm 2016, ông T bán phần đất này cho vợ chồng T1 - H với giá 545 triệu đồng, ông T có viết giấy nhượng bán đất trên. Đất vẫn thuộc GCNQSDĐ cấp cho ông V nên ông T nhờ ông V đứng ra để chuyển nhượng, việc này có cả bên vợ chồng T1 - H biết và đều nhất trí. Sau khi chuyển nhượng thì ông V đã trả cho ông T số tiền mặt 545 triệu đồng. Phần đất mà ông T đã chuyển nhượng thì vợ chồng T1 - H sau đó đã xây sân bê tông và bể bơi. Ông T sau đó có được nghe ông V kể lại là ông V bán thêm cho vợ chồng T1 - H thêm 5m mặt đường giáp phần đất T nhờ đứng tên bán, còn diện tích cụ thể thì không rõ. Đối với việc bà H yêu cầu ông bà V - Lưu làm thủ tục sang tên 420m² cho ông T, để T sang tên cho ông bà T1 - H thì ông không đồng ý vì diện tích này ông đã nhờ ông bà V - L chuyển nhượng cho vợ chồng H - T1, nên ông T không còn liên quan gì.

[2] Bản án Bản án số 05/2026/DS-ST ngày 09/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lai Châu tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc: (1) Buộc gia đình ông bà V - Lưu trả cho ông bà T1 - Hằng diện tích đất 173m² (*phần đất còn thiếu theo như giấy chuyển nhượng là 875m² mới chuyển nhượng được 702,9m²*). (2) Buộc ông bà V - Lưu thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 420m² cho ông Nguyễn Tài T để ông T làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho ông bà T1 - H đúng như Giấy tờ đã ký kết. (3) Buộc ông bà V - Lưu phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi tố cáo lần chiếm đất và hành vi không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc cầm cố, thế chấp tài sản để làm ăn của ông bà T1 - H.

- Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên phần án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 26/01/2026 Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lai Châu nhận được đơn của nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo Bản án sơ thẩm (đề ngày 22/01/2026). Ngày 09/02/2026 nhận được đơn kháng cáo bổ sung (đề ngày 02/2/2026), đề nghị cấp Phúc thẩm: Hủy Bản án sơ thẩm của TAND khu vực 2 - Lai Châu; Giao hồ sơ vụ án về Tòa án sơ thẩm xét xử lại từ đầu theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 03/2/20026 Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lai Châu nhận được đơn Kháng cáo và đơn Yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (đề ngày 02/02/2026) của ông Trần Văn T1. Trong đơn kháng cáo ông T1 đề nghị: (1) Chấp nhận đơn kháng cáo. (2) Hủy toàn bộ Bản án số 05/2026/DSST-TC của Tòa án khu vực 2 - Lai Châu. (3) Giao hồ sơ vụ án xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. (4) Khi xét xử lại đề nghị đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; thu thập tài liệu chứng cứ; giải quyết đầy đủ quyền và nghĩa vụ của ông T1.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm: Ngoài các tài liệu đã cung cấp trước khi mở phiên tòa (Biên bản ghi lời khai của bà H đề ngày 28/8/2025; Bản sao kê tài khoản ngân hàng của ông Khuất Việt V BL284), nguyên đơn bà H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 xin vắng mặt, cung cấp thêm 15 bản ảnh (in trên giấy A4).

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà H đảm bảo theo quy định tại Điều 271, 272, 273, 276 BLTTDS, đề nghị HĐXX chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không tổng đạt bản án cho ông T1, ông T1 kháng cáo quá hạn, không được Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ chuyên cho Tòa án cấp phúc thẩm xem xét là vi phạm Điều 170, khoản 2 Điều 171, khoản 2 Điều 269, khoản 1 Điều 273 khoản 2 Điều 275 BLTTDS. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi cho ông T1, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông T1, xét xét theo thủ tục phúc thẩm. Đề xuất đường lối giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310/BLTTDS. Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1. Hủy Bản án sơ thẩm số 05/2026/DSST-TC ngày 09/01/2026 của TAND khu vực 2 - Lai Châu; chuyển hồ sơ cho TAND khu vực 2 - Lai Châu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Bà H, ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với các quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 03/02/2026 Tòa án khu vực 2 - Lai Châu nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T1 đề ngày 02/02/2026. HĐXX xét thấy người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1; ông Nguyễn Tài T; UBND xã T đều vắng mặt tại phiên tòa. Hồ sơ vụ kiện không thể hiện việc giao Bản án sơ thẩm hay thủ tục niêm yết Bản án, việc này làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của họ, vi phạm Điều 170; khoản 2 Điều 171; khoản 2 Điều 269; khoản 1 Điều 273/BLTTDS. Ông T1 kháng cáo quá hạn, tại phiên tòa phúc thẩm bà H khai nhận thay Bản án sơ thẩm và chuyển cho ông T1 (qua đường bưu chính), cấp sơ thẩm không gửi đơn và các thủ tục cho cấp Phúc thẩm xem xét, vi phạm khoản 2 Điều 275/BLTTDS, tuy nhiên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của ông T1.

Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Trần Văn T1 (đề ngày 02/02/2026 gửi kèm đơn kháng cáo); sau khi Tòa án phúc thẩm thụ lý vụ án, Thẩm phán triệu tập họp lệ ông T1 để hướng dẫn các thủ tục theo yêu cầu, ông T1 không thực hiện; ngày 03/3/2026 Tòa án ban hành Công văn số 09/CV-TA thông báo không có căn cứ chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; ngày 08/3/2026 ông T1 làm đơn khiếu nại; ngày 13/3/2026 Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quyết định số 14/QĐ-TAND không chấp nhận khiếu nại.

Tòa phúc thẩm triệu tập họp lệ ông Nguyễn Tài T; ông Trần Văn T1; UBND xã T, tỉnh Lai Châu. Ông T1 và UBND xã T có đơn xin xét xử vắng mặt; ông T vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. HĐXX căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296/BLTTDS và ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xác định tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26/BLTTDS là chưa đúng. Căn cứ yêu cầu khởi kiện, các tài liệu chứng cứ khác, đây là quan hệ “tranh chấp đất đai” (sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp nhưng áp dụng đúng điều luật); khi giải quyết yêu cầu này phải được hòa giải ở cơ sở, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 202 Luật Đất đai 2013 và quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP.

[3] Xét nội dung vụ án; kháng cáo của đương sự; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị của ông T1 vắng mặt tại phiên tòa, lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. HĐXX phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc đất: Ông V, bà L khai phá; năm 1999 được UBND huyện T cấp GCNQSD số P052245 gồm các thửa 4-53 (thổ cư), 4-54 (vườn tạp), 4-55 (lúa) tờ bản đồ SD-02; sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đối với thửa 4-54 (bà H cung cấp tại BL08-09, diện tích 690m²; ông V cung cấp tại BL39-40 và Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T cung cấp tại BL88 thể hiện 890m²) có sự mâu thuẫn về diện tích, chưa được cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ xác định nguyên nhân và có biện pháp giải quyết là chưa đảm bảo.

[3.2] Các yêu cầu của nguyên đơn:

(1) Buộc gia đình ông bà V - Lưu trả cho ông bà T1 - Hằng diện tích đất 173m². Nguyên đơn giao nộp hai hợp đồng, hợp đồng ngày 31/7/2016 (viết tay là 875m²) và hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại UBND xã M (702,9m²). Bà H cho rằng 173m² là diện tích còn thiếu trong hợp đồng viết tay 875m² và các bên thỏa thuận sẽ gộp 173m² khi thực hiện trong hợp đồng chuyển nhượng 420m² của ông T; tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ chứng minh và ông V cũng không thừa nhận. Cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh nhưng chưa đầy đủ; vị trí 173m² đất nguyên đơn yêu cầu; hiện trạng công trình trên đất; mối quan hệ của hợp đồng viết tay và hợp đồng được chứng thực; việc nhận định trong bản án sơ thẩm chưa thuyết phục.

(2) Buộc ông bà V - L thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 420m² cho ông Nguyễn Tài T để ông T làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho ông bà T1 - H đúng như Giấy tờ đã ký kết. Việc thoán thuận giữa ông bà V - L và ông T; thỏa thuận giữa ông T và ông bà T1 - H là hai thỏa thuận khác nhau. Trường hợp có căn cứ pháp luật, ông bà T1 - H có quyền khởi kiện ông T mà không có quyền yêu cầu ông bà V - Lưu. Do đó Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp.

(3) Buộc ông bà V - L phải chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại do hành vi tố cáo lẩn chiếm đất và hành vi không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây ảnh hưởng đến việc cầm cố, thế chấp tài sản để làm ăn của ông bà T1 - H. Yêu cầu này cấp sơ thẩm chưa thụ lý, chưa làm rõ nguyên đơn yêu cầu bồi thường cụ thể bao nhiêu để làm căn cứ yêu cầu nộp tạm ứng án phí; trong phần nhận định Bản án sơ thẩm không đề cập, tuy nhiên phần quyết định lại không chấp nhận yêu cầu, không buộc chịu án phí là vi phạm nghiêm trọng về nội dung.

(4) Về yêu cầu của người kháng cáo (bà H; ông T1) đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; người làm chứng tham gia tố tụng; đề nghị thu thập bổ sung chứng cứ trong giai đoạn phúc thẩm. HĐXX xét thấy theo lời khai của bà H, ông V và các chứng cứ khác thể hiện có chữ ký xác nhận của ông H1 (con trai ông V); cấp sơ thẩm chưa đưa ông H1 tham gia tố tụng là còn thiếu sót; UBND xã T là cơ quan được giao quản lý đất đai, tham gia tố tụng nhưng chưa có lời khai, chưa có văn bản nêu quan điểm là chưa đảm bảo; cấp sơ thẩm cũng có thể đưa những người tham gia tố tụng khác khi xét thấy họ có liên quan và đảm bảo việc giải quyết vụ án khách quan, toàn diện.

[4] Các vấn đề khác cần làm rõ: Bà H khẳng định chỉ trả tiền mua đất cho ông V bằng tiền mặt, có hình ảnh kèm theo; ông V khẳng định nhận tiền qua chuyển khoản, cung cấp bản sao kê, khẳng định hình ảnh bà H cung cấp là ông V giao tiền cho ông T.

Biên bản xem xét thẩm định, sơ đồ: Không thể hiện vị trí, diện tích, hiện trạng công trình trên đất; cần tách các sơ đồ trong kết quả xem xét thẩm định; xác định phần diện tích 173m² nguyên đơn yêu cầu... Nguyên nhân không tiến hành xem xét thẩm định theo quyết định ngày 08/01/2025.

Hồ sơ vụ án không có bài phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa (vi phạm Điều 262/BLTTDS).

Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm thấy rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng; vi phạm về nội dung mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Kháng cáo của nguyên đơn (bà H), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T1) có căn cứ chấp nhận một phần. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310/BLTTDS cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung; các tài liệu chứng cứ được giao nộp, thu thập trong quá trình giải quyết theo trình tự phúc thẩm sẽ được cấp sơ thẩm xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của HĐXX phúc thẩm, cần chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác: Do án sơ thẩm bị hủy nên nghĩa vụ chịu án phí, các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần, do đó không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DSST-TC ngày 09/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lai Châu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lai Châu xét xử lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Vũ Thị H; ông Trần Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại bà Vũ Thị H 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0000050 ngày 02/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lai Châu; ông Trần Văn T1 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0000058 ngày 09/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lai Châu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lai Châu;
- VKSND khu vực 2 – Lai Châu;
- THA dân sự tỉnh Lai Châu;
- TAND khu vực 2 – Lai Châu;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Đức Long