

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 125/2025/DS-PT
Ngày 08 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng và bà Phạm Thị Thúy Mai

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2025/QĐ-PT ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1972 và bà Phùng Thị H, sinh năm 1976; Đều có địa chỉ: TDP 1 Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn A, xã Y, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn T và bà Phùng Thị H: Công ty L - Là đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2024);

Người đại diện của Công ty L: Ông Lại Xuân C, sinh năm 1979 (có mặt) và bà Phan Thị Phương T1, sinh năm 1989 (vắng mặt) - Luật sư Công ty L; địa chỉ: Tầng C, số G N, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội; nay là tầng 3, số G N, phường Y, thành phố Hà Nội (Theo Quyết định số 1212/2024/QĐ-NTB ngày 12/12/2024 của Công ty L);

2. Bị đơn: Ông Phạm Kiên C1, sinh năm 1966 và bà Ngô Thị H1, sinh năm 1968 (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Kiên C1: Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1968 – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025) (có mặt);

Đều có địa chỉ: Số nhà D, Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là số nhà D, thôn C, xã Y, tỉnh Phú Thọ;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đại Văn M, sinh năm 1965 (có mặt) và bà Dương Thị H2, sinh năm 1971 (có mặt); đều có địa chỉ: TDP C Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn C Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ.

4. Người kháng cáo: Ông Ngô Văn T và bà Phùng Thị H – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2024, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày: Ngày 30/3/2018, vợ chồng ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H và vợ chồng ông Phạm Kiên C1, bà Ngô Thị H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CC:623, quyền số 24TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C2 Vĩnh Phúc; ông T bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số: 1052, tờ bản đồ 61 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH518069 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 01/06/2017 mang tên ông Phạm Kiên C1 và bà Ngô Thị H1. Sau khi ký Hợp đồng, vợ chồng ông T bà H đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng và ông C1, bà H1 đã bàn giao tài sản là nhà đất cho vợ chồng ông T bà H quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông T bà H làm thủ tục đăng ký biến động tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y thì được thông báo hồ sơ của vợ chồng ông T bà H bị ông Đại Văn M và bà Dương Thị H2 có đơn đề nghị dừng giao dịch chuyển nhượng. Ông M, bà H2 còn đề nghị TAND huyện Yên Lạc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất này. Ngày 07/5/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT đối với thửa đất của gia đình ông T bà H2 nhận chuyển nhượng của ông C1 bà H1. Nhận thấy ngày 30/3/2018, khi ông T bà H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C1, bà H1 thì nhà đất này không bị hạn chế các quyền sử dụng theo quy định của pháp luật dân sự và đất đai. Việc chuyển nhượng được ký Hợp đồng công chứng theo quy định, chủ thể, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đáp ứng các quy định pháp luật. Nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Quyền sử dụng đất cũng không bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được chuyển dịch hợp pháp và ông T bà H2 có toàn quyền sử dụng, sở hữu theo quy định Bộ luật dân sự. Việc Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông T bà H2 là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

Nay ông T bà H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc tuyên bố Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 số CC: 623, quyền số 24TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 Vĩnh

Phúc giữa ông Phạm Kiên C1 và bà Ngô Thị H1 và ông Ngô Văn T và bà Phùng Thị H có hiệu lực pháp luật. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2018 của TAND huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Ngô Thị H1 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Kiên C1 trình bày: Thừa nhận việc vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1052 với ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H vào ngày 30/3/2018. Trước khi ký hợp đồng, ngày 29/3/2018, ông Ngô Văn T cùng vợ chồng ông bà đến Ngân hàng thương mại cổ phần N chi nhánh V, để ông T trả thay cho ông bà số tiền hơn 500.000.000đ mà ông bà vay của Ngân hàng. Sau khi trả nợ xong, ông bà rút tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 1052, tờ bản đồ 61. Đến ngày 30/3/2018, vợ chồng bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H thửa đất số 1052 với giá 600.000.000đ, vợ chồng ông bà xác nhận đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất số 1052 cho ông T, bà H. Số tiền chuyển nhượng còn thừa, ông bà sử dụng để trả những khoản nợ vay từ trước nhưng không nhớ là trả cho những ai. Do thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất nên ông T, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thừa nhận năm 2018, vợ chồng bà bị vợ chồng ông Đại Văn M và bà Dương Thị H2 khởi kiện về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền, trong quá trình giải quyết vụ án, ông M bà H2 đề nghị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 1052, ngày 07/5/2018 Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT, "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ", đối với thửa đất 1052. Nay ông T, bà H2 khởi kiện, quan điểm của bà là đồng ý đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CC:623, quyền số 24TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2018 được ký kết giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H tại Văn phòng C2 Vĩnh Phúc có hiệu lực pháp luật và hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2018 của TAND huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đại Văn M và bà Dương Thị H2 thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Phạm Kiên C1, bà Ngô Thị H1 cùng làm nghề buôn bán thịt lợn với nhau từ trước năm 2012. Hàng ngày, ông, bà là người trực tiếp mổ lợn để bán, còn ông C1, bà H1 là người mua hàng của ông bà để mang đi Hà Nội bán lẻ. Những năm đầu, vợ chồng ông C1, bà H1 thanh toán tiền hàng cho ông bà đầy đủ. Sau đó ông C1 bà H1 lấy hàng không trả đầy đủ tiền, số nợ ngày càng nhiều, sau nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng ông C1, bà H1 vẫn không trả nên năm 2018 ông bà đã khởi kiện ông C1 bà H1 yêu cầu trả nợ. Ngày 16/3/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của ông bà. Để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cũng như tránh việc tẩu tán tài sản của ông C1 bà H1 nên ông bà đã làm đơn đề nghị Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61, diện tích 67,4m² tại thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ngày 01/6/2017 mang tên ông Phạm Kiên C1 và bà Ngô Thị H1. Ngày 07/5/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT, theo đơn đề nghị của ông bà. Vụ án do ông bà khởi kiện ông C1 bà H1 đã được Tòa án các cấp xét xử và tại bản án dân sự phúc thẩm số 97/2024 ngày 23/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, đã có hiệu lực pháp luật, nay ông bà đã làm đơn và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lạc đang làm thủ tục thi hành bản án và thi hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT, của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc.

Nay ông T bà H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61, diện tích 67,4m²; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, được thực hiện ngày 30/3/2018 số CC:623, quyền số 24TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 Vĩnh Phúc giữa ông Phạm Kiên C1, bà Ngô Thị H1 và ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H và H3 quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ- BPKCTT ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc. Quan điểm của ông bà là đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ) đã quyết định:

Căn cứ Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số: 326/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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 3 năm 2018 số CC:623, quyền số 24TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 Vĩnh Phúc giữa ông Phạm Kiên C1, bà Ngô Thị H1 và ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H đối với thửa đất 1052, tờ bản đồ 61; địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc và Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 07/5/2018 của TAND huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/6/2025, nguyên đơn là ông Ngô Văn T và bà Phùng Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Ngày 30/3/2018, vợ chồng ông Phạm Kiên C1, bà Ngô Thị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61, diện tích 67,4m² có địa chỉ tại thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (nay là tỉnh Phú Thọ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/6/2017 mang tên ông Phạm Kiên C1 và bà Ngô Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng tại Văn phòng C2 Vĩnh Phúc. Tuy nhiên, ngày 07/5/2018, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ) đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-ADBPCKTT là phong tỏa thửa đất trên của người có nghĩa vụ thi hành án. Nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn kháng cáo.

[3.1]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đó là: Xác định thiếu người tham gia tố tụng là Văn phòng C2 Vĩnh Phúc, xác minh không đầy đủ, không giải thích cho đương sự xem có đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 30/3/2018, vợ chồng ông Phạm Kiên C1, bà Ngô Thị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Ngô Văn T, bà Phùng Thị H đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61, diện tích 67,4m² với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng tại Văn phòng C2 Vĩnh Phúc. Mặc dù, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng với lý do khi hai bên

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để nhằm tẩu tán tài sản nhưng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C2 Vĩnh Phúc là cơ quan công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Hơn nữa, khi xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên không có hiệu lực pháp luật, cấp sơ thẩm không hỏi rõ các đương sự xem có đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên việc không giải thích cho đương sự có đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng là ông T, bà H. Ngoài ra, do thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61 hiện vẫn đang do vợ chồng ông T, bà H quản lý, sử dụng mà trường hợp không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì sẽ gây khó khăn cho quá trình thi hành án trong vụ án mà vợ chồng ông M, bà H đang đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61 của người có nghĩa vụ thi hành án.

Với những tài liệu có trong hồ sơ mà cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 không có hiệu lực pháp luật do người chuyển nhượng là ông C1, bà H1 chuyển nhượng thửa đất trên nhằm tẩu tán tài sản là chưa có đủ căn cứ vì: Theo các đương sự trình bày thì số tiền nhận chuyển nhượng là do ông T, bà H đã cùng vợ chồng ông C1, bà H1 ra Ngân hàng TMCP N - Phòng G để trả cho Ngân hàng đối với khoản vay mà trước đó vợ chồng ông C1, bà H1 vay Ngân hàng và thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61. Nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ có việc các đương sự cùng ra Ngân hàng để bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho Ngân hàng đối với khoản vay của ông C1, bà H1 không và rút bìa đồ ra hay không? ai đã trả Ngân hàng tiền, thời gian trả, số tiền trả là bao nhiêu, trả vào hợp đồng tín dụng của ai vay Ngân hàng? Theo định giá thì thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 61 có giá trị là $67,4m^2 \times 6.500.000đ = 438.100.000đ$, giá trị này nhỏ hơn giá trị các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 07/5/2018, cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu trên với lý do tại Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2024/DS-PT ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ) có quyết định “*Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc*” để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vì: Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2024/DS-PT có quyết định “*Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-ADBPCKTT ngày 07/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc cho đến khi có quyết định khác của Cơ quan có thẩm quyền thay thế*”. Theo quyết định nêu trên thì khi có quyết định khác của cơ quan có thẩm quyền có thể thay thế hoặc hủy bỏ Quyết định số 01/2018/QĐ-ADBPCKTT nêu trên. Vì vậy, khi giải quyết yêu cầu này cần căn cứ vào các nội dung khác của vụ án để giải quyết mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3.2]. Từ phân tích trên, thấy rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và kháng cáo bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí sơ thẩm được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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]. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ). Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp. Hoàn trả lại ông Ngô Văn T và bà Phùng Thị H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002575 ngày 26/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lạc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Phú Thọ).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 10 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 10 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa