

Bản án số: 328/2025/DS-PT

Ngày: 28/8/2025

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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và ông Lý Thơ Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Lê Trúc Uyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự lý số 277/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắc Lắc (Nay là tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắc Lắc) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 327/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn I, xã T, huyện B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắc Lắc). Có mặt

2. Bị đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1955; Địa chỉ Thôn I, xã T, huyện B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắc Lắc). Có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh H1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn I, xã T, huyện B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắc Lắc). Có mặt

- Bà Đặng Thị C, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn I, xã T, huyện B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là xã E, tỉnh Đắc Lắc). Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số F Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Nay là Số F Đ, phường B, tỉnh Đắc Lắc). Có mặt

4. Người kháng cáo:

- Bà Trần Thị P, sinh năm 1955; Địa chỉ Thôn I, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

- Ông Huỳnh H1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn I, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số F Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Số F Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị Bích H trình bày:**

Ngày 14/5/2011 bà (H) có nhận sang nhượng của bà Trần Thị Phương diện T đất 640m² (chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 1 là 8m; chiều rộng mặt sau là 12m; chiều dài là 70m), có tứ cận như sau: Đông giáp đường tỉnh lộ 1 rộng 8m; Tây giáp đất chùa P2 rộng 12m; Nam giáp đất bà Trần Thị N 70m; Bắc giáp đất ông S 70m. Trị giá lô đất 110.000.000 đồng, nhưng trong giấy sang nhượng chỉ ghi 50.000.000 đồng, việc sang nhượng đất hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của thôn T, xã T là ông Bùi Văn B. Đất bà P sang nhượng cho bà H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã trả cho bà P tổng cộng 70.000.000 đồng, còn nợ lại 40.000.000 đồng hẹn sang năm 2012 thanh toán đủ cho bà P, nhưng khi bà mang tiền sang thì bà P không chịu nhận. Bà H đề nghị bà P lên xã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền nhưng bà P không đồng ý nên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo quy định. Đến năm 2022, bà thấy lô đất mình mua bị thu hẹp lại nên bà đã nhờ cán bộ địa chính xã T kiểm tra, đo đạc lại lô đất thì diện tích chỉ còn khoảng 400m², bà đã nói với bà P về việc đất chuyển nhượng bị thiếu thì bà P nói đất trước đây chuyển nhượng như thế nào thì giờ như thế. Bà H đã làm đơn gửi UBND xã T đề nghị giải quyết buộc bà P trả lại đủ đất hoặc khấu trừ số tiền tương đương với diện tích bị thiếu nhưng bà P không đồng ý và bà P cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho bà vào năm 2011 bà P đã cho con gái bà P 4m chiều ngang, còn lại 4m chiều ngang thì bà P bán cho bà Đặng Thị C.

Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025 chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1 là 08m x chiều dài 47m = 376m².

Trường hợp Tòa án giải quyết cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trần Thị P vô hiệu, thì bà đề nghị bà P có nghĩa vụ thanh toán cho bà theo giá thị trường tại thời điểm xét xử vụ án 560.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Trần Thị P trình bày:** Nguồn gốc lô đất bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H năm 2011 là bà nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Văn H2 ngày 30/12/2008 chỉ bằng giấy viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 2011 bà Nguyễn Thị Bích H có vào xem và đồng ý mua lô đất có chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1 là 8m, chiều dài ghi 70m nhưng không đo đạc gì với giá 110.000.000 đồng. Bà H đưa tiền nhiều lần tổng cộng là 70.000.000 đồng, còn nợ lại 40.000.000 đồng, hẹn đến ngày 14/10/2011 bà H trả sẽ trả đủ tiền thì bà P mới giao đất cho bà H. Sau đó bà H không thanh toán tiền theo giấy cam kết, đến năm 2022 bà H3 về đòi đất và gửi đơn lên UBND xã T. Khi UBND xã T hòa giải không thành bà H làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên thì bà không đồng ý, vì bà H mua đất không hoàn thành nghĩa vụ, trách nhiệm như đã cam kết, không trả đủ tiền. Do chồng bà ốm, đau bệnh tật nên năm 2013 bà đã cho con gái là Nguyễn Thị P1 4m chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1 lấy tiền đi chữa bệnh. Năm 2017 bà P bán cho bà Đặng Thị C 4m chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1, chiều dài hết đất với giá 30.000.000 đồng nên hiện nay không còn đất nữa.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh H1 trình bày:** nguồn gốc lô đất bà (P) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H3 năm 2011 là bà P nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Văn H2 ngày 30/12/2008 bằng giấy viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương. Năm 2011 bà P bán cho bà H lô đất có chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1 là 8m, với giá 110.000.000 đồng. Bà H trả cho bà P là 70.000.000 đồng, còn nợ lại 40.000.000 đồng, hẹn đến ngày 14/10/2011 trả đủ tiền thì bà P mới giao đất cho bà H. Do bà H không trả đủ tiền như đã cam kết nên diện tích đất bà P chuyển nhượng cho bà H năm 2011, thì năm 2013 bà P đã cho con gái là Nguyễn Thị P1 4m chiều ngang giáp đường tỉnh lộ, chiều dài hết đất; đến năm 2017 bà P bán cho bà Đặng Thị C 4m chiều ngang còn lại nên hiện nay không còn đất nữa.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C trình bày:**

Ngày 24/7/2017 bà Trần Thị P sang nhượng cho bà lô đất có chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1 là 4m, chiều dài 50m, với giá 30.000.000 đồng; hai bên chỉ làm giấy viết tay, bà C đã trả đủ tiền cho bà P; lô đất có tư cận như sau: Đông giáp đường tỉnh lộ 1 rộng 04m; Tây giáp tường rào chùa P2 rộng 04m; Nam giáp đất của tôi (C) dài 50m; Bắc giáp đất bà H dài 50m. Khi mua đất thì bà P nói nguồn gốc đất mua của ông H2, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà không biết 4m đất này bà P đã bán cho bà H vào năm 2011. Năm 2022, bà H chỉ đất cho cơ quan đo đạc thì bà mới biết bà H mua đất của bà P, sau đó bà có gọi bà P hỏi thì bà P nói bà cứ rào theo ranh giới đất bà P chỉ cho bà nên bà đã mua cọc bê tông và dây kẽm gai rào lại như hiện nay. Việc bà Trần Thị P sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Bích H vào năm 2011 như thế nào thì bà không biết, năm 2017 bà P bán cho tôi 04m đất chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 1, chiều dài 50m với giá 30.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền cho bà P và bà P giao đủ 04m đất chiều ngang cho bà quản lý nên hiện nay bà không có lý do gì để khởi kiện yêu cầu độc lập với bà Trần Thị P. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có 04m ngang, dài 50m mà bà P đã bán cho bà năm 2017. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà, nếu

Tòa án giải quyết 4m ngang đất của bà thuộc về bà H thì sau này bà sẽ khởi kiện bà P sau.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày.***

- Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 20/02/2025 thì diện tích đất thực tế so với giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2011 là không đủ, có vị trí, tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 1 là 08m; Phía Nam giáp đất bà Đặng Thị C là 47m; Phía Tây giáp tường rào xây gạch Chùa P2 là 8m; Phía Bắc giáp đất ông S là 47m. Diện tích 376m². Giữa lô đất có hàng rào bằng dây thép gai, trụ bê tông do bà Đặng Thị C rào vào năm 2023.

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/3/2025 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự huyện B kết luận. Tổng giá trị đất là 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk (Nay là tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 189, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Các Điều 129, 398, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 22, Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết giữa bà Trần Thị P với bà Nguyễn Thị Bích H lập ngày 14/5/2011 đối với diện tích đất như hiện nay là 08m x chiều dài 47m, diện tích 376m²; tại thôn I, xã T, huyện B có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 1 là 08m; Phía Nam giáp đất bà C là 47m; Phía Tây giáp tường rào xây gạch Chùa P2 là 08m; Phía Bắc giáp đất ông S là 47m.

Bà Nguyễn Thị Bích H có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đo đạc, cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích H có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị P số tiền còn thiếu khi mua đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm cụ thể là 201.600.000 đồng (hai trăm lẻ một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2025 bị đơn bà Trần Thị P, ông Huỳnh H1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích H, tuyên hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Trần Thị P vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng bà P chỉ trả cho bà H 70.000.000 đồng đã nhận. Bà Nguyễn Thị P1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án.
- Bị đơn bà Trần Thị P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh H1, bà Nguyễn Thị P1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk) chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh H1, bà Nguyễn Thị P1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[4] Về nội dung kháng cáo:

[4.1] Ngày 14/5/2011, giữa bà Nguyễn Thị Bích H và bà Trần Thị P ký Giấy sang nhượng đất với nội dung bà Trần Thị P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích H thửa đất có chiều rộng 8m giáp tỉnh lộ 5, chiều dài 70m, mặt hậu giáp chùa T1 có chiều rộng 12m, tổng diện tích 640m². Nguồn gốc lô đất do bà P sang nhượng lại lô đất của tập thể thôn I xã T, chưa làm sổ đỏ nhưng có giấy xác nhận của Ủy ban

nhân dân xã T ký với giá tiền 50.000.000 đồng. Vị trí lô đất: Đông giáp tỉnh lộ 1 (8m), Tây giáp đất chùa T1 12m, Bắc giáp đất ông S, Nam giáp đất bà Trần Thị N.

Diện tích đất này theo bà P trình bày có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H2. Theo Giấy sang nhượng đất ngày 30/12/2000 thể hiện ông Trần Văn H2 và vợ là bà Nguyễn Thị Lệ M sang nhượng cho bà Trần Thị Phương diện T đất có chiều rộng 12m, chiều dài 70m có nguồn gốc sang nhượng lại của thôn I, xã T. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm việc với ông Trần Văn H2, bà Nguyễn Thị Lệ M để làm rõ nguồn gốc thửa đất ông H2 có được là từ đâu, có chứng cứ gì chứng minh việc ông H2 nhận sang nhượng lại của thôn I, xã T không, chưa thu thập hồ sơ địa chính qua các thời kỳ có liên quan đến thửa đất để làm rõ diện tích đất tranh chấp có đủ điều kiện được chuyển nhượng hay không. Đồng thời, tại Giấy sang nhượng đất ngày 30/12/2000, ông H2 sang nhượng thửa đất cho 02 người là bà Trần Thị P và cháu Nguyễn Thị Minh H4 với giá 20.000.000 đồng, nguồn gốc của số tiền 20.000.000 đồng này *“là số tiền của chị P và cháu H4 được cho từ gia đình chị P và anh H5”*. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không làm rõ tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích H có biết việc thửa đất này là của bà Trần Thị P và bà Nguyễn Thị Minh H4 hay không. Đồng thời cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Minh H4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2011 giữa bà Trần Thị P và bà Nguyễn Thị Bích H, Giấy cho đất ở ngày 10/12/2013 giữa bà Trần Thị P và bà Nguyễn Thị P1 đều có chữ ký xác nhận của ông Bùi Văn B nhưng cấp sơ thẩm chưa đưa ông Bùi Văn B vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, làm cho việc đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện.

[4.2] Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2011 là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên các bên đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng. *Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày đã trả nợ trước 75.000.000 đồng, còn nợ lại 35.000.000 đồng và bị đơn bà P cho bà nợ sang năm 2012 thanh toán đủ. Tuy nhiên tại Giấy biên nhận ngày 14/5/2011 thể hiện nội dung số tiền còn lại là 40.000.000 bà H cam kết đến ngày 14/10/2011 sẽ trả hết cho bà P. Đồng thời theo lời trình bày của bà P thì bà H chỉ mới trả trước số tiền 70.000.000 đồng còn lại số tiền 40.000.000 đồng bà H hẹn sẽ trả một lần vào ngày 14/10/2011. Lời khai của các bên đương sự có sự mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về số tiền đã trả, số tiền chưa trả và thời gian trả tiền là vào năm 2012 hay vào ngày 14/10/2011 nhưng cấp sơ thẩm chưa cho các bên đương sự đối chất với nhau để làm rõ là có thiếu sót.*

[4.3] Theo Giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2011, diện tích đất chuyển nhượng giữa bà Trần Thị P và bà Nguyễn Thị Bích H có diện tích ngang 08m, dài 70m, phía Tây của thửa đất tranh chấp giáp với chùa T1, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 640m². Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025 của Tòa

án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk thể hiện diện tích đất tranh chấp có chiều ngang theo mặt đường tỉnh lộ 1 là 8m, chiều dài giáp đất ông S là 47m, chiều dài giáp đất bà C là 47m, chiều ngang giáp chùa P2 là 8m. Như vậy phần diện tích đất bà P chuyển nhượng cho bà H đã bị giảm từ 640m² xuống còn 376m², trong đó chiều dài thửa đất giảm từ 70m xuống còn 47m. Do đó cần làm rõ ranh giới thửa đất ở phía Tây giáp chùa có từ thời điểm nào, việc mở đường có lấn chiếm diện tích đất tranh chấp không để từ đó xác định lỗi của các bên, việc diện tích đất không đủ so với thời điểm chuyển nhượng là lỗi khách quan hay lỗi chủ quan và lỗi này là do ai. Ngoài ra, trong quá trình làm việc nguyên đơn trình bày năm 2012 có đến trả số tiền còn lại nhưng bị đơn không đồng ý nhận. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không làm việc với bị đơn để làm rõ nội dung này cũng như yêu cầu nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao nhận đất trên thực tế hay không và nếu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên đương sự có yêu cầu như thế nào. Cần làm rõ các vấn đề trên để từ đó có cơ sở xử lý hậu quả pháp lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[4.4] Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H yêu cầu tòa buộc bà Trần Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ đất cho bà hoặc hoàn trả số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu. Tuy nhiên, diện tích đất này bà Trần Thị P đã tặng cho bà Nguyễn Thị P1 theo Giấy cho đất ở ngày 10/12/2013 và chuyển nhượng cho bà Đặng Thị C theo Giấy sang nhượng đất ngày 24/7/2017, trên đất có hàng rào bằng dây thép gai, trụ bê tông do bà Đặng Thị C xây dựng vào năm 2023. Trong trường hợp này cần phải hướng dẫn nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị P và bà Đào Thị C1 ngày 24/7/2017, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị P và bà Nguyễn Thị P1 ngày 10/12/2013 để giải quyết trong cùng vụ án mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[4.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa xác minh, thu thập đầy đủ chứng cứ, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền.

[5] Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên toà là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định nêu trên của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị P, ông Huỳnh H1, bà Nguyễn Thị P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị P; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh H1 và bà Nguyễn Thị P1.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk). Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị P, ông Huỳnh H1 và bà Nguyễn Thị P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị P1 theo Biên lai thu tiền số 0006287 ngày 10/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Đắk Lắk).

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 2 -Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Phòng THADS khu vực 2 – Đắk Lắk;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- HSVA.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

