TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 53/2026/DS-PT Ngày 16 - 9 - 2026 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản trên đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Văn Đàm**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Xuân** và ông **Triệu Ngọc Thức**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Mồng Thu Hường** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà **Đào Thị Hảo** - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản trên đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2026/QĐPT-DS ngày 18/8/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu X**, sinh năm 1950; CCCD số: 001050000142, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 27/10/2025; địa chỉ: Nhà A ngõ B, đường L, phường Đ, Thành phố Hà Nội. (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Quý T**, sinh năm 1952 và bà **Trần Thị Kim O**, sinh năm 1963. Luật sư Văn phòng L - Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số nhà E, TDP T 05 (nay là T3), phường M, tỉnh Tuyên Quang. (Có mặt ông T, bà O);

2. Bị đơn: Ông **Giàng A H**, sinh năm 1965; CCCD số: 008065004826, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 17/9/2021 và Bà **Giàng Thị P**, sinh năm 1969; CCCD số: 008169004255, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 11/8/2021; ông H, bà P cùng địa chỉ: Tổ dân phố K (nay là T4), phường M, tỉnh Tuyên Quang. (ông H, bà P đều có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông H, bà P: Chị **Giàng Thị P1**,

sinh năm 1989; CCCD số: 008189000609, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/4/2021; địa chỉ: Khu đô thị X, phường H, thành phố Hà Nội. (Có mặt);

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

- Chị **Giàng Thị P1**, sinh năm 1989; CCCD số: 008189000609, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/4/2021; Địa chỉ: Khu đô thị X, phường H, Thành phố Hà Nội. (Có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Giàng Thị P1: Ông **Vũ Văn Ổ** - Luật sư Công ty L1; địa chỉ: Số D đường Q, T5 (nay là T6), phường M, tỉnh Tuyên Quang. (Vắng mặt, chị P1 không yêu cầu người đại diện nữa).

- Cụ **Giàng Thị T1** (Giàng Thị T2) sinh năm 1937; địa chỉ: Tổ dân phố K (nay là T4), phường M, tỉnh Tuyên Quang; CCCD số: 008137002596, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/10/2022. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông **Nguyễn Xuân Q**, sinh năm 1962; địa chỉ: TDP C, phường N, tỉnh Tuyên Quang (có mặt tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị ông Q tham gia làm chứng)

5. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Hữu X** - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà ông Nguyễn Hữu X và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông và chị Giàng Thị P1 (con ông Giàng A H và bà Giàng Thị P) quen biết nhau từ năm 2012, hai bên phát sinh tình cảm nam nữ và sống chung với nhau. Năm 2014, gia đình ông H và bà P tổ chức cưới cho ông với chị P1 theo phong tục. Đến năm 2015, ông và chị P1 có con chung là cháu Nguyễn Lệ H1. Trước khi cưới, ông H, bà P có hứa hẹn với ông và chị P1: Khi nào có con chung sẽ bán cho 01 mảnh đất ở tổ B, xã K (nay là phường M), diện tích khoảng 150m2, để ông xây nhà, khi nào trả tiền thì tính theo giá thị trường, sau đó sẽ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông bà Hài P2 hứa hẹn như vậy nên năm 2015, ông bỏ tiền để xây căn nhà 03 tầng, diện tích 100m^2/sàn, chi phí xây dựng hết 1.515.000.000 đồng và trang bị đầy đủ nội thất trong nhà. Sau khi xây nhà xong, ông và chị P1 sống chung tại ngôi nhà đó, được một thời gian thì chị P1 bỏ nhà đi theo trai, từ đó ông với chị P1 ly thân. Đến năm 2024, ông có đến nhà ông H và bà P2 đặt vấn đề làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mang tên con gái ông là Nguyễn Lệ H1, ông nhất trí thanh toán theo giá thị trường cho ông bà như đã cam kết trước đó, tuy nhiên ông bà không nhất trí làm thủ tục tách đất cho ông. Nay ông yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Giàng A H và bà Giàng Thị P thực hiện cam kết chuyển nhượng đất cho ông vì ông đã xây nhà đến nay đã 10 năm. Ông sẽ trả cho bị đơn số tiền đất theo giá thị trường theo kết quả định giá. Trường hợp bị đơn không đồng ý bán đất thì đề nghị trả tiền vật kiến trúc cho ông theo kết quả định giá. Còn nếu thoả thuận thì ông đề nghị bị đơn trả cho ông số tiền 1,4 tỷ đồng vật kiến trên đất.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là chị Giàng Thị P1 trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn không có căn cứ bởi việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản, không có bất kỳ một tài liệu, văn bản nào thể hiện việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, ngoài những lời do nguyên đơn tự trình bày trong đơn khởi kiện. Thời điểm xây nhà của ông H, bà P lúc đó nguyên đơn và chị P1 đang có quan hệ tình cảm, yêu đương và có con chung với nhau. Xây dựng nhà không có bất kỳ thoả thuận nào ngoài việc ông X đứng ra tìm thợ xây giúp cho ông H, bà P trong việc xây dựng ngôi nhà trên, còn bị đơn bỏ chi phí ra để mua vật liệu xây dựng và các chi phí khác, hiện tại thời gian đã quá lâu nên không thể nhớ được đã mua ở đâu và nhờ những ai xây dựng vì gia đình bị đơn không phải người ở đây mà gia đình bị đơn là người dân tộc thiểu số, không biết chữ, là dân được di dân tái định cư từ vùng cao về được Nhà nước cắm đất cho để ở. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông X cho rằng bỏ khoản tiền 1.515.000.000 đồng để xây nhà cho bố mẹ chị là không có việc đó, ông X tự lập hợp đồng thầu và thanh lý hợp đồng (hợp đồng ông X cung cấp cho Toà không có căn cứ là ông X đã bỏ tiền để xây nhà cho bố mẹ chị). Trong đơn khởi kiện và bản tự khai ông X nói *"năm 2015 tôi bỏ tiền ra xây nhà ... với chi phí là 1.515.000.000 đồng nhưng trong Hợp đồng và Biên bản thanh lý hợp đồng thì lại là số tiền khác cụ thể: Trong Hợp đồng ghi 1.680.000.000 đồng còn Biên bản thanh lý 1.615.000.000 đồng"* là hoàn toàn mâu thuẫn. Ngoài ra, ông X còn trình bày mua sắm đầy đủ trang thiết bị, nội thất trong nhà điều này cũng hoàn toàn không có căn cứ, ông X không xuất trình được bất cứ tài liệu nào để chứng minh về việc mua sắm các thiết bị trong nhà. Bởi trong nhà bố mẹ chị vẫn có những đồ đạc cũ do di dân bị đơn mang về theo và mua sắm từ trước đó nếu như nguyên đơn nói mua sắm hết thì phía bị đơn cả nhà chẳng lẽ không có một thứ gì khác điều này hoàn toàn không có căn cứ. Về nguồn gốc đất của gia đình bố mẹ chị được nhà nước giao đất tái định cư cho gia đình chị di dân từ N về Tuyên Quang, thời điểm đó có ông nội chị là ông Giàng A P3 (chết năm 2023) bà nội Giàng Thị T1. Ông X tự lập hợp đồng thầu và thanh lý hợp đồng và tự cung cấp cho Toà án (hợp đồng ông X cung cấp cho Toà án không phải là căn cứ là ông X bỏ tiền xây nhà, chứng cứ ông X giao nộp do ông X tự lập tìm người ký là chứng cứ yếu, ông X đang khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng, vậy hợp đồng đâu, các tài liệu ông X xuất trình không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất mà là hợp đồng thi công, hợp đồng thanh lý hợp đồng thi công, không có giá trị pháp lý, đất không phải của ông X tại sao ông X lại đi làm hợp đồng xây dựng trên đất của mình, ông X tự tìm người khác để ký vào hợp đồng vậy căn cứ đâu để chứng minh việc xây dựng do bên thi công xây dựng ngoài lời khai của ông X và ông X nhờ ký lập hợp đồng, biên bản này có đúng được lập được ký đúng thời điểm xây dựng không hay vừa mới ký, ông nói chi phí hết số tiền 1.515.000.000 đồng nhưng hợp đồng lại là số tiền khác 1.680.000.000 đồng, còn Biên bản thanh lý hợp đồng là 1.615.000.000 đồng, ngoài ra ông còn nói mua sắm trang thiết bị, nội thất trong nhà là không có căn cứ, bởi trong nhà vẫn có đồ đạc cũ di dân mang về. Đề nghị

Toà án bác yêu cầu của nguyên đơn, vì không có việc cam kết hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H, bà P.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Giàng Thị P1 trình bày:

Do có mối quan hệ tình cảm với ông X nên hai người có con chung và không đăng ký kết hôn. Nay ông X khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Giàng A H và bà Giàng Thị P phải thực hiện việc hứa chuyển nhượng cho ông X nhà đất tại thôn B K, chị xác nhận không có việc ông X đưa tiền cho bố mẹ chị xây nhà vì khi di dân về K gia đình chị cũng được bồi thường. Ngoài ra, ông bà bố mẹ chị buôn bán trâu bò, trước khi di dân gia đình chị nuôi đến 40 con trâu bò nên không thể nói gia đình chị không có khả năng xây nhà và cũng không có căn cứ nào để xác định bố mẹ chị có hứa chuyển nhượng đất cho ông X. Đề nghị Toà án xem xét các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án cho đúng. Việc chị P1 nhất trí trả tiền vật kiến trúc trên đất cho ông X là do tình cảm do ông X đang nuôi con, do tránh mất thời gian để tham gia phiên toà. Mặt khác, ông X đồng ý chị mới công nhận trả tiền cho ông X nhưng nay ông X thay đổi ý kiến, chị P1 cũng không nhất trí trả tiền vật kiến trúc cho ông X theo giá định giá là 363.818.000 đồng và yêu cầu đòi tiền xây nhà là 1,4 tỷ đồng nữa. Đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu X đòi chuyển nhượng đất.

Quá trình xác minh tại địa phương xác định: Đối với diện tích thửa đất nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nguồn gốc di dân tái định cư thủy điện T7 theo Quyết định số 1475/QĐ-CT ngày 06/12/2004 của UBND tỉnh T về việc di chuyển 72 hộ dân thôn P, xã T, huyện N thuộc vùng lòng hồ dự án Thủy điện T đến tái định cư tại xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào danh sách kèm theo thì tại mục số thứ tự 57 có hộ ông Giàng A P3, sinh năm 1932 là chủ hộ (bị đơn ông Giàng A H và bà Giàng Thị P4 là con). Qua xác minh tại địa phương hiện nay thửa đất do gia đình ông Giàng A H và bà Giàng Thị P sinh sống, cụ Giàng A P3 đã chết, thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng thẩm định, định giá tài sản xác định tổng giá trị đất có giá trị là 201.000.000 đồng; vật kiến trúc có giá trị là 363.818.640 đồng.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2026/DS-ST, ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang quyết định:

Áp dụng: Các khoản 2, điều 26, 35, 39, 111, 112, 147, 161, 227, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 và Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013. 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X về việc yêu cầu bị đơn hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X về việc đòi tài sản trên đất.

3.Về án phí: Ông Nguyễn Hữu X không phải chịu án phí của vụ án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, nguyên đơn Nguyễn Hữu X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm để nguyên đơn được nhận nhượng lại quyền sử dụng đất, trường hợp bị đơn muốn lấy ngôi nhà thì phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án xét xử phúc thẩm để nguyên đơn được nhận nhượng lại 201m^2 đất (theo kết quả thẩm định); trường hợp bị đơn muốn lấy ngôi nhà thì phải trả cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã bỏ ra xây dựng nhà. Nếu hai bên không tự thỏa thuận được việc thanh toán giá trị ngôi nhà cho ông thì ông yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do:

1. Cấp sơ thẩm có nhưng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như:

- Trong quyết định số 1475/QĐ-CT ngày 06/12/2004 của UBND tỉnh T về việc di chuyển 72 hộ dân tái định cư thì gia đình cụ Giàng A P3 có 10 người.

- Cụ P3 đã chết, theo ông được biết thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất ngoài cụ T1 (vợ), ông H (con trai) thì còn những người con của cụ P3 như: 1. Ông Giàng A N (không rõ năm sinh, chỉ biết là anh trai ông H); 2. Bà Giàng Thị S (không rõ năm sinh, em gái ông H); 3. Bà Giàng Thị C (không rõ năm sinh, em gái ông H), những người này hiện cư trú cùng tổ dân phố K với ông H, bà P; 4. Một người nữa là em gái ông H, hiện đi lấy chồng ở Hà Giang (cũ)

Cấp sơ thẩm đã không đưa những người này vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giả sử những người này có ý kiến về việc nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông mà Tòa án không xem xét đến ý kiến của họ là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông; giả sử ông trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà họ không được đề cập đến, không được hưởng một phần tiền chuyển nhượng đất thì sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

2. Ông không nhất trí với kết quả định giá ngôi nhà do ông xây dựng. Để xây dựng được ngôi nhà đó, theo thời giá hiện nay phải bỏ ra hơn 02 tỷ đồng. Ngôi nhà ông xây bằng vật liệu tốt nên đến nay giá trị sử dụng còn rất nhiều, nếu có khấu hao cũng chỉ khoảng 20%. Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm chỉ xác định giá trị ngôi nhà là 363.818.640 đồng là quá thấp, không phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm giải quyết vụ án. Sở dĩ ông không có ý kiến phản đối về giá tại cấp sơ thẩm là do ông xác định ngôi nhà đó là của ông nên giá trị bao nhiêu thì cũng là của ông. Nay nếu ông không được giao nhà, phía bị đơn muốn nhận nhà thì ông yêu cầu phải mời một đơn vị thẩm định giá độc lập, sau đó định giá lại để đảm bảo quyền lợi cho ông.

3. Ông chính là người đứng lên xây dựng ngôi nhà nên nắm được rõ vật liệu ngôi nhà (xây bằng gạch gì, lát gạch gì, nguồn gốc từ đâu); ông cũng là người mời thầy cúng (tên Song H2) từ tỉnh Hưng Yên lên làm các bước động thổ, đổ trần, về nhà mới; ông còn là người làm thủ tục trấn trạch ngôi nhà; hàng năm ông đưa chị P1 và cháu H1 từ Hà Nội về nghỉ ở quê khoảng một vài tháng, trong dịp hè và nghỉ lễ, Tết; bát hương trên ban thờ cũng đứng tên ông là gia chủ (chỉ sau khi Tòa án sơ thẩm vào làm việc thì phía bị đơn mới bỏ ban thờ xuống, hiện nay ban thờ không còn nữa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bổ sung ý kiến: Cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của những người tham gia vào việc thiết kế, thi công các hạng mục của ngôi nhà; người làm các thủ tục cúng lễ tâm linh theo phong tục (thầy Song H2) với tư cách người làm chứng là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Chị Giàng Thị P1 là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Toà án giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các yêu cầu của nguyên đơn là không đúng thực tế. Không có việc ông H, bà P hứa chuyển nhượng đất cho ông X; ông X cũng không phải là người bỏ ra xây dựng ngôi nhà nói trên. Việc tại cấp sơ thẩm chị nhất trí trả cho ông X số tiền 363.818.640 đồng theo kết quả định giá là do tình cảm, chị xác định ông X đang nuôi con chung và cũng để tránh mất thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa có mặt người làm chứng Nguyễn Xuân Q, ông Q xác nhận là người nhận thi công ngôi nhà theo bản thiết kế đứng tên ông X; ông X cũng là người thanh toán toàn bộ giá trị xây dựng ngôi nhà cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang có ý kiến:

Về tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn giải quyết quan hệ "đòi lại tài sản trên đất" là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của cấp sơ thẩm không theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2026/DS-ST, ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Hữu X được chấp nhận nên ông X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu X nộp ngày 22/5/2026 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, làm trong hạn luật định, được công nhận hợp lệ theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, ông X không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ, không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo với toàn bộ vụ án. Ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì lý do: kết quả định giá ngôi nhà 03 tầng có giá trị 363.818.640 đồng là thấp hơn giá trị thực quá nhiều; cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xác định quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp:

[2.1] Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng năm 2014, ông H, bà P có hứa hẹn miệng với ông khi nào có con chung với chị P1 sẽ bán cho 01 mảnh đất để ông xây nhà ở tổ B, xã K (nay là phường M), diện tích khoảng 150m2, khi nào trả tiền thì tính theo giá thị trường. Do ông bà H, P hứa hẹn như vậy nên năm 2015, ông bỏ tiền để xây căn nhà 03 tầng, diện tích 100m2/sàn, chi phí xây dựng hết 1.515.000.000 đồng và trang bị đầy đủ nội thất trong nhà. Đến năm 2024, ông đến nhà ông H, bà P đặt vấn đề làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông nhất trí thanh toán theo giá thị trường cho ông bà như đã cam kết trước đó. Tuy nhiên, ông bà không nhất trí làm thủ tục chuyển nhượng, tách đất cho ông. Nay ông yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông H, bà P thực hiện cam kết chuyển nhượng đất cho ông vì ông đã xây nhà đến nay đã 10 năm; ông sẽ trả cho bị đơn số tiền đất theo giá thị trường. Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải lần thứ nhất (ngày 16/9/2025), ông Nguyễn Hữu X đã có ý kiến: Ông đã bỏ ra số tiền 1.515.000.000 đồng để xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên đất. Trường hợp bị đơn không đồng ý bán đất thì đề nghị trả tiền vật kiến trúc cho ông theo kết quả định giá. Còn nếu thoả thuận thì ông đề nghị bị đơn trả cho ông số tiền 1,4 tỷ đồng vật kiến trúc trên đất. Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cấp sơ thẩm đã thụ lý quan hệ "kiện đòi tài sản trên đất". Đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử (ngày 05/3/2026), các phiên tòa mở sau đó và quyết định tạm ngừng phiên tòa (ngày 21/4/2026) cấp sơ thẩm vẫn xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, cấp sơ thẩm

đưa thêm quan hệ "kiện đòi tài sản trên đất" vào giải quyết là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, sau đó, căn cứ vào ý kiến của nguyên đơn về việc rút yêu cầu khởi kiện nên đã đình chỉ giải quyết về quan hệ này là không đúng quy định của pháp luật. Lẽ ra, tại phiên hòa giải ngày 16/9/2025, khi nguyên đơn có ý kiến cấp sơ thẩm cần làm rõ nguyên đơn thay đổi hay bổ sung yêu cầu khởi kiện để giải quyết ngay yêu cầu của nguyên đơn. Nếu có đủ điều kiện thì làm thủ tục thụ lý ngay yêu cầu của nguyên đơn; nếu không đủ điều kiện do vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu thì giải thích ngay để nguyên đơn khởi kiện thành vụ án khác và nhận định rõ trong bản án.

[3] Về nguồn gốc đất, tình trạng pháp lý của thửa đất: Toàn bộ diện tích đất 201m2 (theo kết quả đo vẽ) mà nguyên đơn cho rằng ông H, bà P hứa sẽ chuyển nhượng cho nên nguyên đơn mới xây dựng nhà trên đất được xác định có nguồn gốc: Cấp cho các hộ di dân tái định cư thủy điện T7 theo Quyết định số: 1475/QĐ-CT ngày 06/12/2004 của UBND tỉnh T về việc di chuyển 72 hộ dân thôn P, xã T, huyện N thuộc vùng lòng hồ dự án Thủy điện T đến tái định cư tại xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào danh sách kèm theo thì tại mục số thứ tự 57 có hộ ông Giàng A P3, gồm 10 người: Giàng A Phàng 1932, (chủ hộ), Giàng Thị T2 1934 (vợ), Giàng A H 1965 (con), Giàng Thị P 1969 (con), Giàng Thị S1 1985 (cháu), Giàng Thị P1 1983 (cháu), Giàng A Chài 1989 (cháu), Giàng Thị Ấ 1993 (cháu), Giàng Thị M 1995 (cháu), Giàng A Vềnh 1997 (cháu). Thửa đất do gia đình ông Giàng A H và bà Giàng Thị P sinh sống, cụ Giàng A P3 đã chết, thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn khởi kiện bị đơn hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất. Mặt khác, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đảm bảo về chủ thể, đối tượng và hình thức của giao dịch, vi phạm quy định của pháp luật. Từ đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở. Tuy nhiên, các lời khai có trong hồ sơ vụ án của ông X còn thể hiện ngoài việc ông H, bà P hứa hẹn thì cụ P3, cụ T1 cũng nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Xét thấy, cụ P3 mới đứng tên chủ hộ, nếu làm rõ được việc cụ P3, cụ T1 tại thời điểm đó nhất trí chuyển nhượng và đến thời điểm này các bên đều thiện chí thực hiện thì có thể hòa giải để các bên tự nguyện thực hiện với nhau. Vấn đề này cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

[5] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có những vi phạm về tố tụng như sau:

[5.1] Xác định người tham gia tố tụng chưa đầy đủ: Trong đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn trình bày việc hứa chuyển nhượng là do ông H, bà P nhưng các lời khai sau đó nguyên đơn lại cho rằng cả cụ P3, cụ T1 và các con cháu trong gia đình đều nhất trí việc chuyển nhượng nên mới để ông xây dựng ngôi nhà 03 tầng trên đất. Xét thấy, ngôi nhà 03 tầng được làm trên đất có nguồn gốc là đất tái

định cư, được giao cho hộ gia đình gồm 10 người, trong đó đã có ông H, bà P, chị P1, cụ T1 tham gia tố tụng. Việc cấp sơ thẩm không đưa những thành viên còn lại trong hộ gia đình cụ P3 như: chị Giàng Thị S1, anh Giàng A C1, chị Giàng Thị Ấ, chị Giàng Thị M và anh Giàng A V vào tham gia tố tụng, lấy lời khai của họ để làm rõ có hay không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn; ảnh hưởng đến việc xác định quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp. Bởi lẽ, nếu không có bất cứ thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng nghĩa với việc không tồn tại hợp đồng theo quy định tại các điều 385; 398; 500 và 501 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, cụ P3 là chủ hộ nay đã chết nhưng cấp sơ thẩm không thu thập Giấy chứng tử để xác định chính xác thời điểm cụ P3 chết; không thu thập chứng cứ để xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ P3 (ngoài cụ T1, ông H) để xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót; vi phạm khoản 4 Điều 68; Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự; ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự như đã phân tích ở trên.

[5.2] Việc thu thập chứng cứ sơ sài: Cấp sơ thẩm không lấy lời khai của bị đơn (ông H, bà P); ngày 25/11/2025, thông báo đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Giàng Thị T1 vào tham gia tố tụng (BL 112) nhưng không có biên bản lấy lời khai, không thể hiện ý kiến, quan điểm của cụ T1 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chỉ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (BL 204), trong đơn không thể hiện quan điểm gì. Từ đó, chưa thể hiện quan điểm, ý kiến, xác minh làm rõ ông H, bà P, cụ P3, cụ T1, những người khác trong hộ gia đình có người nào hứa hẹn, thỏa thuận việc làm nhà trên đất không, do vậy, chưa làm sáng tỏ được sự thật khách quan của vụ án. Nếu cụ T1 quá già yếu, sức khỏe không đảm bảo, không còn minh mẫn nữa thì cần có người đại diện theo quy định. Ngoài ra, cũng cần lấy lời khai những người làm chứng, thu thập các chứng cứ liên quan đến việc xác định ai là người đứng lên xây dựng ngôi nhà.

[5.3] Thu thập chứng cứ không đúng quy định: Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số: 09/2025/QĐ-CCTLCC, ngày 16/9/2025 (BL 84) yêu cầu ông Giàng A H, bà Giàng Thị P, Luật sư Vũ Văn Ổ cung cấp tài liệu, chứng cứ là: *"Họ tên, năm sinh, địa chỉ, số điện thoại; bản sao căn cước công dân, giấy khai sinh của cụ ông Giàng A P3, vợ, các con đẻ, con nuôi (nếu có) của cụ ông Giàng A P3, trường hợp nếu trong số các con của cụ P3 có người đã chết, yêu cầu cung cấp họ tên, năm sinh, năm chết, giấy chứng tử của vợ hoặc chồng, con của người chết"* là không cần thiết và không chính xác trong việc áp dụng pháp luật. Lẽ ra, cấp sơ thẩm cần tiến hành ghi lời khai của họ để thu thập các thông tin này.

[5.4] Biên bản không tiến hành phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lập ngày 29/7/2025 (BL41) không đúng quy định. Đây là lần đầu tiến hành phiên họp, lẽ ra cần lập biên bản về việc vắng mặt đương sự và hoãn phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo khoản 3 Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự. Chỉ lập biên bản không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.5] Việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ không thực hiện đúng trình tự theo quy định tại khoản 2 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự: Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ lập hồi 09 giờ 00 phút ngày 16/9/2025 thể hiện Thẩm phán chỉ công bố tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà không hỏi đương sự về những vấn đề theo quy định tại các điểm a, b, c d khoản 2 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự là thiếu sót. Thiếu sót này dẫn đến Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ không có các nội dung chính theo khoản 2 Điều 211 Bộ luật tố tụng dân sự; qua phiên họp này không làm rõ được: Yêu cầu và phạm vi khởi kiện, việc sửa đổi, bổ sung, thay đổi, rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập; những vấn đề đã thống nhất, những vấn đề chưa thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết; các đương sự có yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa hay không.

[5.6] Sau phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ, không thông báo kết quả phiên họp cho những người vắng mặt, vi phạm khoản 3 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.7] Biên bản không tiến hành phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được, ngày 15/12/2025 (BL117) không có chữ ký của các đương sự có mặt.

[6] Từ những phân tích trên đây, Hội đồng xét xử thấy: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh của cấp sơ thẩm không theo đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự và chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, cần căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu X, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Chấp nhận ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Hữu X được chấp nhận nên ông X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X, hủy Bản án dân sự số: 116/2026/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang; chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Toà án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND khu vực 1 - Tuyên Quang;
- VKSND khu vực 1 - Tuyên Quang
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Bùi Văn Đàm