

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 151/2025/DS-PT

Ngày: 11-8-2025

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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 130/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 171/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; cư trú tại số A N, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao T, sinh năm 1985; cư trú tại lô G, khu Q, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là lô G, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng). Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn*: Bà Trịnh Thị Thùy L, sinh năm 1987; cư trú tại số H, đường M, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số H, đường M, Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Ngọc H1, sinh năm: 1987; cư trú tại thửa 225, tờ bản đồ 15, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Ông Nguyễn Đình H2, sinh năm 1990; cư trú tại số D, đường A, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số D, đường A, phường B, tỉnh Lâm Đồng).

2/ Công ty cổ phần Đ; Địa chỉ trụ sở chính: số B A, đường N, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B A, đường N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty cổ phần Đ, Chi nhánh 2; địa chỉ: số G, đường T, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số G, đường T, phường B, tỉnh Lâm Đồng).

3/ Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số C, đường L, Phường A B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B, Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H – Nguyên đơn.

*(Ông T, Luật sư T1, ông H1, ông Nguyễn Đình H2 có mặt tại phiên tòa;
các đương sự còn lại vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/8/2022 và trong quá trình giải quyết người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Cao T trình bày: Vào ngày 25/7/2022, ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Thùy L 02 lô đất, cụ thể: Thửa đất 141, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B có diện tích 132,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 138538; Thửa đất 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B có diện tích 132,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 138539 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 30/5/2022 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 được Văn phòng C, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HDGD. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H phát hiện có sự nhầm lẫn vì hợp đồng chuyển nhượng giữa

ông H và bà L có giá chuyển nhượng đối với 02 lô đất nêu trên là 300.000.000 đồng nhưng ông chuyển số tiền 2.030.000.000 đồng; Trong quá trình giao dịch người nhận tiền là ông Nguyễn Đình H2 nhưng người đứng ra giao dịch bán đất là bà Trịnh Thị Thùy L, như vậy người bán đất và nhận tiền không phải một người.

Do vậy, nay ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trịnh Thị Thùy L lập ngày 25/7/2022 đối với thửa đất số 141, 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Phòng C1, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HDGD; yêu cầu buộc ông Nguyễn Đình H2 phải trả lại số tiền 2.030.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trịnh Thị Thùy L và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Trịnh Thị Thùy L có chuyển nhượng cho Công ty Đ do ông Trương Công K là đại diện theo pháp luật và ông Nguyễn Đình H2 02 lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DE 138538 và DE 138539. Theo thoả thuận thì bà L và Công ty Đ thống nhất giao cho Công ty Đ được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về mọi việc; Công ty Đ chuyển nhượng 02 lô đất trên và chịu toàn bộ chi phí chuyển nhượng bao gồm các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật.

Sau đó, Công ty Đ chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H, về nội dung thoả thuận giữa 02 bên thì bà L không biết vì không tham gia và không chịu trách nhiệm. Khi Công ty Đ yêu cầu bà L đến phòng công chứng Nguyễn Văn B để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H theo nội dung giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Văn H đã thoả thuận. Tại phòng công chứng ông H đã xem kỹ theo hướng dẫn của công chứng viên và đồng ý các thoả thuận trong hợp đồng nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, nay ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trịnh Thị Thùy L lập ngày 25/7/2022 đối với thửa đất số 141, 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn công chứng Nguyễn Văn B công chứng 8442, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HDGD thì bà L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đình H2 trình bày: Trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H 02 thửa đất 141 và 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B thì vào khoảng tháng 5/2022 giữa bà Trịnh Thị Thùy L (người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên) và Công ty cổ phần Đ (do ông Trương Công K là đại diện theo pháp luật) có thoả thuận bằng văn bản (hợp đồng đặt cọc). Theo đó, Công ty cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) đặt cọc để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của bà L, trong thời hạn 03 tháng Công ty Đ có quyền chuyển nhượng cho

người thứ 3 (về nội dung thoả thuận cụ thể giữa bà L và ông K thì ông H không rõ). Sau đó, ông Nguyễn Đình H2 là Giám đốc Chi nhánh B1 được ông Trương Công K uỷ quyền để giao dịch 02 thửa đất nêu trên. Sau khi ông Nguyễn Văn H được trực tiếp xem vị trí và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đồng ý nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Vào ngày 21/7/2022 Chi nhánh B1 lập 02 hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 141, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B (ký hiệu mã lô A13), có diện tích 132,4m² với giá chuyển nhượng 1.025.000.000 đồng và thửa đất 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B (ký hiệu mã lô A12), có diện tích 132,4m² với giá chuyển nhượng 1.025.000.000 đồng, tổng cộng 02 thửa là 2.050.000.000 đồng, cùng ngày 21/7/2022 ông Nguyễn Văn H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Theo thoả thuận của 02 hợp đồng đặt cọc, đến ngày 25/7/2022 ông Nguyễn Văn H phải thanh toán số tiền 1.930.000.000 đồng thì hai bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Đến ngày 25/7/2022 ông Nguyễn Văn H đã thanh toán số tiền 1.930.000.000 đồng cho Chi nhánh B1 theo đúng thoả thuận của hợp đồng đặt cọc nên Công ty Đ thông báo cho bà Trịnh Thị Thùy L và ông Nguyễn Văn H tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng C (địa chỉ trụ sở: số C đường L, phường A, thành phố B) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào cùng ngày 25/7/2022. Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công ty Đ và ông Nguyễn Văn H thỏa thuận, theo đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.025.000.000 đồng/thửa như đã thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2022 và ông Nguyễn Văn H phải chịu các khoản thuế, phí chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm đăng ký hồ sơ biến động đối với 02 thửa đất nêu trên với cơ quan có thẩm quyền, bà Trịnh Thị Thùy L chỉ có nhiệm vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận trước đó giữa bà L với Công ty Đ. Giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2022 đối với 02 thửa đất nêu trên là do ông Nguyễn Văn H và Công ty Đ thống nhất để giảm bớt chi phí về thuế, phí cho ông H. Cùng ngày 25/7/2022, ông Nguyễn Văn H đã uỷ quyền bà Trần Thị L1 là nhân viên Công ty Đ (Chi nhánh B1) nộp hồ sơ đăng ký biến động và bà L1 đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B nhưng sau đó ông Nguyễn Văn H đã nộp đơn ngăn chặn nên chưa hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H. Đến nay, ông Nguyễn Văn H chưa thanh toán số tiền 20.000.000 đồng còn thiếu cho Công ty Đ, đề nghị ông Nguyễn Văn H phải thanh toán cho Công ty Đ.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B trình bày: Việc chứng nhận văn bản công chứng số 8442, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HDGD ngày 25/7/2022 thì Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B đã tiếp nhận hồ sơ, thực hiện đúng trình

tự thủ tục công chứng, thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật; Hợp đồng, giao dịch được thực hiện theo đúng ý chí, nguyện vọng, sự tự nguyện của người yêu cầu công chứng. Tại thời điểm đăng ký, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Công ty cổ phần Đ được Toà án niêm yết thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập làm việc; Thông báo về phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên toà; Thông báo thay đổi thời gian xét xử điều hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên không có lời khai.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng) đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Trịnh Thị Thùy L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trịnh Thị Thùy L lập ngày 25/7/2022 đối với thửa đất số 141 và 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HDGD, yêu cầu ông Nguyễn Đình H2 phải trả lại số tiền 2.030.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/01/2025, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và cho rằng bị đơn đã ủy quyền cho Công ty Đ chuyển nhượng 2 thửa đất 141, 142 việc công chứng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các

đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thì thấy rằng:

Về tố tụng: Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trịnh Thị Thùy L lập ngày 25/7/2022 đối với thửa đất số 141, 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu buộc ông Nguyễn Đình H2 phải trả lại số tiền 2.030.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3, Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà Trịnh Thị Thùy L, ông Nguyễn Đình H2 là bị đơn trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Đình H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng.

Công ty cổ phần Đ, địa chỉ trụ sở chính: số 255 A, đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần Đ, Chi nhánh 2; địa chỉ: số G, đường T, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là số G, đường T, phường B, tỉnh Lâm Đồng) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ai là người đại diện theo pháp luật của công ty, người đại diện Chi nhánh 2 là ai (tham gia tố tụng với tư cách gì? Nếu là người đại diện theo ủy quyền của công ty thì phải có văn bản ủy quyền).

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2022 (BL 206 đến 209) bên nhận đặt cọc Công ty cổ phần Đ. “Đại diện pháp lý”: Ông Trương Công K, Chức vụ: Tổng giám đốc. Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Đình H2, Chức vụ: Giám đốc chi nhánh. Phần cuối hợp đồng đặt cọc nguyên đơn ký tên với vai trò là khách hàng, nhân viên kinh doanh ký tên là ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Đình H2 (Giám đốc chi nhánh) ký thay tổng giám đốc; Phiếu thu (BL 210 đến 213) ông Nguyễn Đình Hoàng K1 (đóng dấu Công ty cổ phần Đ); Ủy nhiệm chi (BL 210) ông Nguyễn Văn H chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào tài khoản số 008888866, V1, chủ tài khoản Nguyễn Đình H2. Cấp sơ thẩm không thu thập giấy ủy quyền của ông Trương Công K cho ông Nguyễn Đình H2 đại diện Công ty cổ phần Đ ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn

Văn H. Do đó, cần thiết phải lấy lời khai của ông Trương Công K là người diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Đ để làm rõ đối với khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 141, 142, buộc ông Nguyễn Đình H2 trả lại số tiền 2.030.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Về nội dung: Thửa đất 141, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B có diện tích 132,4m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 138538 ngày 30/5/2022 và thửa đất 142, tờ bản đồ 35, xã L, huyện B có diện tích 132,4m² do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 138539 ngày 30/5/2022 cho bà Trịnh Thị Thùy L. Theo ông Nguyễn Đình H2 thì thửa đất 141, 142 được tách từ diện tích thửa đất lớn.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp GCN QSD đất số DB 909242 do Sở T cấp ngày 11/6/2021 và quy trình cấp đổi đổi với giấy CNQSD đất thửa đất số 141, 142 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 138538 và DE 138539 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 30/5/2022 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu này.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Đình H2 trình bày, khi chuyển nhượng hai thửa đất trên ông không đi giao đất mà có người của công ty đến chỉ vị trí. Việc giao đất không lập biên bản và cũng không có tài liệu xác định vị trí 2 thửa đất. Như vậy, có cơ sở xác định khi chuyển nhượng hai thửa đất trên các bên chỉ làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, không có việc giao, nhận đất trên thực tế nên không xác định được vị trí thửa đất số 141, 142.

Theo ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá ngày 25/4/2013 (BL 79) nguyên đơn chỉ ranh trên đất có 2 cây sầu riêng, 01 cái giếng, bị đơn chỉ ranh trên đất có 01 cây sầu riêng và 01 cây bơ. Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty A ngày 15/6/2023 thửa 141, 142, tờ bản đồ số 35 xã L, huyện B (cũ) đều không đúng ranh bản đồ địa chính. Thửa 142 có 9.82m² thuộc một phần thửa 143 và 1.2m² thuộc một phần thửa 68 nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần diện tích chồng lấn này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai, ý kiến, yêu cầu của họ thế nào?

Sơ đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trùng khớp với họa đồ đo đạc hiện trạng đã lồng ghép bản đồ địa chính nhưng cấp sơ thẩm không có văn bản xin ý kiến của cơ quan chuyên môn về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trịnh Thị Thùy L. Việc cấp giấy này dựa theo bản đồ địa chính hay theo hiện trạng sử dụng thực tế.

Vị trí thửa 141, 142 nguyên đơn chỉ ranh khác so với bị đơn nhưng án sơ thẩm nhận định (BL số 292) “...theo kết quả đo vẽ ngày 15/6/2023 thì bà L và ông H2 đã chỉ đúng vị trí thửa đất mà các bên tiến hành giao dịch” (họa đồ đo đạc ghi rõ bà Trịnh Thị Thùy L, ông Nguyễn Văn H là người chỉ ranh). Theo họa đồ đo vẽ thì diện tích thửa đất chuyển nhượng theo nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh lệch nhau. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đồng nghĩa với việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Tuy nhiên, bản án cũng không nhận định và quyết định về việc kèm theo họa đồ đo vẽ của cơ quan chuyên môn thì không thi hành án được.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng).

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Lâm Đồng), thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004611 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng T hành án dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, TT, KT&THA (01);
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt