TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 836/2025/DS-PT
Ngày: 25/12/2025
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 485/2025/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025, của Toà án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 721/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trần Thị Hồng H, sinh năm 1992;

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1982;

Địa chỉ: 210/6/17 đường L, phường K, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành Phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, Bà H: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973.

Địa chỉ liên hệ: Số 63D quốc lộ 50, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) (theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023 và ngày 05/4/2021).

- *Bị đơn:* Ông Lâm Hoàng Anh K1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 454 đường B, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ số 59 đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh) (theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2024).

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

1. Văn phòng công chứng P.

Địa chỉ: Số 257 đường Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 2, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L (trước đây là Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu S).

Địa chỉ: Số 41 đường N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh).

3. Bà Phan Thị M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 454 đường B, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (phường T, Thành Phố Hồ Chí minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ số 59 đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh) (theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2024)

4. Ông Trần Quốc C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 329 B đường K, phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành Phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K do ông Huỳnh Văn T đại diện trình bày*:

Bà H có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 014526 đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, diện tích 135m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận vào ngày 18/9/2019. Nguồn gốc Bà H nhận chuyển nhượng từ người khác. Bà H, ông K và ông K1 là chỗ quen biết nên Bà H và ông K1 có thỏa thuận Bà H chuyển nhượng thửa đất số 881 cho ông K1 vào ngày 14/4/2020 tại Văn phòng công chứng P, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng còn giá các bên thỏa thuận bên ngoài là 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận miệng sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng xong, khi nào ông K1 giao đủ tiền thì phía Bà H mới giao đất cho ông K1. Cùng ngày Bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 881 cho ông K1. Tuy nhiên sau khi ký xong hợp đồng, ông K1 không giao tiền cho Bà H mặc dù Bà H nhiều lần nhắc nhở nhưng ông K1 hẹn mà không thực hiện.

Ban đầu Bà H khởi kiện chỉ yêu cầu ông K1 thực hiện nghĩa vụ giao tiền tuy nhiên khi thu thập hồ sơ thửa đất số 881, Bà H mới biết thửa đất này ông K1 đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 589444 vào ngày 11/5/2020 và sau đó đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc C.

Tại đơn khởi kiện ngày 24/02/2023 Bà H và ông K khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó Bà H và ông K xác định lại yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2020 giữa bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K với ông Lâm Hoàng Anh K1 đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, diện tích 135m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng P chứng thực số công chứng 3247, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2020 giữa bà Phan Thị M, ông Lâm Hoàng Anh K1 với ông Trần Quốc C đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, diện tích 135m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S chứng thực số công chứng 02790, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Trần Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc K được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/4/2020 giữa bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K với ông Lâm Hoàng Anh K1 chưa giao đất nên trong vụ án này nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng và cũng không yêu cầu ông K1, ông C và bà M trả lại quyền sử dụng đất.

** Bị đơn ông Lâm Hoàng Anh K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Minh do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 14/4/2020 ông Lâm Hoàng Anh K1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc K đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, diện tích 135m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng P chứng nhận số công chứng 3247, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD với giá 350.000.000 đồng nhưng các bên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông K1 đã trả tiền xong cho Bà H, ông K bằng việc khấu trừ vào khoản nợ của ông Trần Diệu K2 và bà Nguyễn Thị Hồng H1 là cha mẹ của Bà H vì trước đây ông K2 vay số tiền 900.000.000 đồng của ông K1, khi đến hạn trả nợ ông K2 và bà H1 không có khả năng thanh toán nên Bà H và ông K đồng ý ký chuyển nhượng thửa đất 881 cho ông K1 với giá thỏa thuận 350.000.000 đồng để khấu trừ vào số nợ 900.000.000 đồng, số tiền ông K2, bà H1 còn nợ ông K1 đã được giải quyết bằng bản án số 24/2022/DS-ST ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, trong vụ án ông K, Bà H có tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, lúc này Bà H và ông K cũng không nhắc gì đến việc ông K1 còn nợ tiền từ việc chuyển nhượng thửa 881 nếu trường hợp ông K1 không giao tiền thì Bà H và ông K đã phản đối với trình bày của ông K1. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng P các bên thỏa thuận trong hợp chuyển nhượng sau khi ký hợp đồng thì Bà H và ông K1 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông K1. Ông K1 đã nhận đất sử dụng, hiện trạng đất trống, có cắm cọc phân ranh với các thửa đất xung quanh. Ngày 01/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S giữa ông K1, bà M và ông Trần Quốc C có ký Hợp đồng chuyển nhượng nội dung ông K1, bà M chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 881, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 85.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng) các bên có ký tên vào hợp đồng và được Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S chứng nhận số công chứng 02790, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Phía ông K1 đã giao đất cho ông C và ông C đã thanh toán tiền xong cho ông K1. Sau khi ký xong hợp đồng, ông K1 có đưa ông C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C đã làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa 881 vào ngày 14/7/2020. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của Bà H, ông K thì ông K1 không đồng ý vì thời hiệu khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng nguyên đơn đã hết, việc chuyển nhượng đã hoàn tất và bên ông K1 đã chuyển nhượng đất cho ông C.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc C trình bày:* Vào ngày 01/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S ông ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Hoàng Anh K1 và bà Phan Thị M đối với thửa đất 881, tờ bản đồ số 10, diện tích 135m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp 1 xã Long Định, huyện Cần Đước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 589444 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/5/2020 cho ông Lâm Hoàng Anh K1 đứng tên với số tiền 600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp

đồng giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng, ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông K1 và bà M. Trước khi nhận chuyển nhượng ông có đến xem đất thì thấy hiện trạng là đất trống, có cọc phân ranh đối với các thửa đất xung quanh, vợ chồng ông K1 cũng đã giao đất cho ông. Ông nhận chuyển nhượng thửa 881 từ ông K1 đúng với quy định pháp luật, ông đã trả đủ tiền cho ông K1, cũng đã được nhà nước chỉnh lý sang tên thửa 881, trong vụ án này ông là người thứ 3 ngay tình. Nếu tòa án tuyên hủy hợp đồng thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng trong vụ án này.

** Văn phòng công chứng P (trước đây là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S) trình bày tại văn bản số 28/2024/CV-VPCC ngày 17/7/2024:* Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn theo yêu cầu công chứng, đúng theo trình tự, thủ tục, theo quy định của pháp luật và có sự tự nguyện của bên tham gia yêu cầu còn việc tranh chấp về quyền sử dụng đất của các bên liên quan đối với các vấn đề nêu trên Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Văn phòng công chứng P xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

** Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L trình bày tại văn bản số 33/VPCC ngày 28/6/2024:* Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Công chứng viên kiểm tra tính xác thực, tính hợp pháp giấy tờ tùy thân của chủ thể, giấy tờ tùy thân của chủ thể, giấy tờ pháp lý của tài sản. Xem xét các chủ thể tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật. Chủ thể, tài sản không bị hạn chế, ngăn chặn giao dịch. Yêu cầu công chứng Hợp đồng, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên đại diện Văn phòng công chứng – Công chứng viên Lê Thị Thu S chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật, vì vậy các bên giam gia phải thực hiện quyền và nghĩa vụ sau khi Hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt suốt quá trình xét xử vụ án.

Tại Bản án số 59/2025/DS-ST ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân huyện Cần Đước, tỉnh Long An đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K và bà Trần Thị Hồng H với bị đơn ông Lâm Hoàng Anh K1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2020 được Văn phòng công chứng P công chứng số 3247, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2020 được Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S công chứng số 02790, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, để ông K và Bà H đi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/6/2025 người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K là ông Huỳnh Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà H, ông K.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: : Đơn kháng cáo của Bà H, ông K do người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn T thực hiện, được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Văn phòng công chứng P và Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Trần Quốc C có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2020 giữa chị Trần Thị Hồng H, anh Nguyễn Quốc K với ông Lâm Hoàng Anh K1 đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 10, diện tích 135m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Cần Đước, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng P chứng thực số công chứng 3247, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2020 giữa ông Lâm Hoàng Anh K1, bà Phan Thị M với ông Trần Quốc C đối với thửa đất số 881, được Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S chứng thực số công chứng

02790, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Lý do yêu cầu huỷ hợp đồng là sau khi chuyển nhượng sang tên, ông K1 không trả tiền cho Bà H, ông K. Sau đó, phát hiện ông K1, bà M đã chuyển nhượng cho ông C nên yêu cầu huỷ hợp đồng giữa ông K1, bà M với ông C.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do không đồng ý với bản án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Hồng H và ông Nguyễn Quốc K thấy rằng:

Bà H, ông K và ông K1 cùng thừa nhận vào ngày 14/4/2020 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 881, TBĐ số 10, diện tích 135m^2, tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện Cần Đước, giá ghi trong hợp đồng là 60.000.000 đồng, phương thức thanh toán tự thoả thuận, tự thực hiện. Tuy nhiên, giá thực tế thì nguyên đơn cho rằng 500.000.000 đồng, bị đơn cho rằng 350.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng hiện trạng là đất trống, Bà H, ông K cho rằng chưa giao đất, ông K1 cho rằng đã nhận đất.

Ông K1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn lý do: cha mẹ của Bà H là ông Trần Diệu K2 và bà Nguyễn Thị Hồng H1 trước đây có nợ ông K1 số tiền 900.000.000 đồng. Khi đến hạn trả nợ, ông K2 và bà H1 không có khả năng thanh toán nên Bà H và ông K đồng ý ký chuyển nhượng thửa đất 881 cho ông K1 với giá thỏa thuận 350.000.000 đồng để khấu trừ vào số nợ 900.000.000 đồng, còn lại số tiền 550.000.000 đồng đã được giải quyết bằng bản án số 24/2022/DS-ST ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giữa ông K1 và ông K2, bà H1, trong vụ án đó ông K, Bà H có tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, bị đơn trình bày đã thanh toán hợp đồng bằng việc khấu trừ nợ của ông K2, bà H1 nên việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông K2, bà H1 nhưng toà án cấp sơ thẩm không đưa ông K2, bà H1 vào tham gia tố tụng để làm rõ nội dung trên là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập một số tài liệu trong vụ án tranh chấp giữa ông K1 với ông K2, bà H1, tuy nhiên trong các tài liệu này, lời trình bày của các đương sự chỉ thể hiện ông K2, bà H1 nợ ông K1 900.000.000 đồng, ngày 14/4/2020 đã trả được 350.000.000 đồng, nhưng không nêu rõ trả bằng hình thức nào, có phải cấn trừ nợ bằng hình thức chị H, anh K chuyển nhượng đất hay không, không có lời khai của ông K2, bà H1, anh K, chị H. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của Bà H, ông K không thừa nhận có việc khấu trừ số tiền chuyển nhượng đất cho ông K1 vào số nợ của ông K2, bà H1. Mặc khác Bà H, ông K trình bày số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng nhưng bị đơn ông K1 cho rằng chỉ có 350.000.000 đồng cấp sơ thẩm cũng không làm rõ vấn đề này. Do đó, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, toàn diện.

Từ những phân tích trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ

chứng cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án và bỏ sót người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần huỷ án để cấp sơ thẩm giải quyết lại. Do huỷ án nên không xét kháng cáo của đương sự.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: Bà H, ông K không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Tây Ninh).

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Hồng H, ông Nguyễn Quốc K không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Hồng H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018813 ngày 30/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018812 ngày 30/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 6-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng