

Bản án số: 279/2024/DS-PT
Ngày 04-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 259/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Phương M, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, đường Y, tổ H, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Phương M: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; địa chỉ: số G, đường Đ, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Lê Việt H, sinh năm 1977; cùng địa chỉ liên hệ: số E, Đại lộ B, tổ B, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2019 và ngày 29/5/2024), ông T và ông H có mặt.

2. Ông Nguyễn Long H1, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, đường Y, tổ H, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Long H1: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; địa chỉ: số G, đường Đ, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số E, Đại lộ B, tổ B, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2019), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Thanh P, sinh năm 1963; địa chỉ: số A, đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Lê Phương N, sinh năm 1985. địa chỉ: số A, đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Nhân Q, sinh năm 1979; địa chỉ: số F, đường L, tổ D, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1994, vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Mai P1, sinh năm 2001, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A, đường Y, tổ H, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Trần Văn Q1, sinh năm 1925; (đã chết ngày 23/6/2022)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1:

3.1. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1952; địa chỉ: số nhà G, đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Ngọc H3, sinh năm 1955; địa chỉ: số nhà A, đường V, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông Trần Xuân T1, sinh năm 1961; địa chỉ: số nhà A, đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1975; địa chỉ: số nhà F (số cũ B), đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1976; địa chỉ: số nhà E, Đại lộ B, tổ I, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà E, Đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.7. Ông Trần Minh P2, sinh năm 1993; địa chỉ: số K, đường H, khu phố G, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.8. Bà Trần Thị Thanh P, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà A, đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.9. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1965; địa chỉ: số nhà A, đường B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.10. Ông Trần Minh C1, sinh năm 1967; địa chỉ: số nhà A, đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.11. Bà Trần Thị Phương M, sinh năm 1969; địa chỉ: số nhà A, đường Y, tổ H, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1 là ông Vũ Mạnh T; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 là bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3 và bà Trần Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1 thống nhất trình bày:*

Nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1 là vợ chồng, quá trình sống chung thì được cha là ông Trần Văn Q1 và mẹ là bà Nguyễn Thị Ngọc T cho phần đất diện tích 179,5m² vào năm 2002, phần đất thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi tặng cho thì bà M, ông H1 làm thủ tục sang tên đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 17/4/2002. Trong quá trình sử dụng đất do có nhu cầu xây dựng nhà trọ nên bà M, ông H1 có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng, đến thời gian đáo hạn cần tiền giải ngân nên bà M có thỏa thuận cùng bà P, bà N cho vay số tiền là 30.000.000 đồng để bà M đáo hạn ngân hàng. Hai bên thỏa thuận sau khi xây dựng nhà trọ xong thì bà M giao 04 căn nhà trọ cho bà P, bà N thu tiền nhà trọ để trừ vào số tiền vay. Hai bên có lập giấy tay mua bán do bà P trực tiếp viết với nội dung là bà M có bán cho bà P 04 căn nhà trọ với giá 80.000.000 đồng. Mục đích của việc lập giấy này để bà P2 có căn cứ thu tiền nhà trọ. Thời điểm thỏa thuận thì bà M chỉ nhận được số tiền 30.000.000 đồng, sau đó ông H1 nhận thêm số tiền 20.000.000 đồng, ngoài ra số tiền 30.000.000 đồng còn lại thì đến nay bà P không thanh toán. Phần nhà trọ thì bà P sau khi giao số tiền 30.000.000 đồng thì đã tiếp nhận, quản lý và thu tiền 04 căn nhà trọ

cho đến nay. Cùng thời điểm viết giấy tay mua bán thì bà M đã chuyển giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà P lưu giữ. Hiện nay, bà M xác định phần đất này vẫn chưa đăng ký biến động và vẫn còn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị Phương M.

Về diện tích và hiện trạng tài sản đang tranh chấp: theo kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp có 02 phần: phần ký hiệu A, ký hiệu 1 và ký hiệu 2 là nhà đất có diện tích 189,4m² (trong đó có 15m² thuộc diện tích hành lang hẻm) và 174,4m² hiện do bà M, ông H1, ông H2 và bà P quản lý, sử dụng. Đối với phần đất ký hiệu B có diện tích 31,5m² (trong đó phần diện tích nhà trọ là 22,3m² và 4,6m² đất trống) và ký hiệu 3 có diện tích 53,5m² hiện do bà P quản lý, sử dụng. Theo kết quả đo đạc diện tích khu đất thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 59, đối với phần diện tích 31,5m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn bà M, ông H1 xác định đã được ông Trần Văn Q1 tặng cho và sử dụng ổn định từ năm 2004 nhưng chưa làm thủ tục cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, ông H1.

Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2019 thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N phải trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích khoảng 85m² và 04 căn phòng trọ (là một phần trong tổng diện tích 179,5m² thuộc thửa đất số 71 (86), tờ bản đồ số 59, đất cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M) để nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng. Yêu cầu bà Trần Thị Thanh P giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 17/4/2002 cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu bị đơn trả lại thêm 15m², tổng diện tích bị đơn yêu cầu trả lại là 100m² và 04 căn phòng trọ (trong đó có 31,5m² đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần Văn Q1 đã cho nguyên đơn). Yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thanh P phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 642.000.000 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu đồng) mà bà P đã thu được từ tiền cho thuê 04 căn phòng trọ từ tháng 9 năm 2004 đến nay, tạm tính đến tháng 3 năm 2023.

Theo văn bản xác định yêu cầu khởi kiện ngày 17/01/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

+ Nguyên đơn xin rút yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 15m² và xin rút yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thanh P phải trả cho nguyên đơn số tiền 642.000.000 đồng.

+ Yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Giấy hợp đồng tay – mua bán nhà ngày 21/7/2004 giữa bên mua bà Lê Phương N với bên bán bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại cho bà P số tiền 50.000.000 đồng đã nhận từ bà P. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại 04 căn phòng trọ và giao trả cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 17/4/2002 cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M.

Ngày 17/01/2024, ông Vũ Mạnh T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý thương lượng, hòa giải với bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2002 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Còn bị đơn phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004.

Xét Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004 được lập giữa bên mua bà Lê Phương N và bên bán là bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 thì thấy: không thể hiện diện tích bao nhiêu, loại đất, hạng đất, vị trí, ranh giới và tình trạng đất? thửa đất, tờ bản đồ và tọa lạc tại đâu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào? chỉ có nội dung mua bán 04 căn nhà trọ, không có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004 vô hiệu bởi các lý do và căn cứ sau đây: về đối tượng của hợp đồng: nguyên đơn cho rằng chỉ bán 04 căn nhà trọ (không gắn liền với quyền sử dụng đất). Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với 04 căn nhà trọ. Tuy nhiên, tại Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004 và Giấy cam kết ngày 12/8/2004 không thể hiện diện tích bao nhiêu, loại đất, hạng đất, vị trí, ranh giới và tình trạng đất? thửa đất và tờ bản đồ tọa lạc tại đâu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào. Đồng thời, 04 căn nhà trọ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và được xây dựng trên một phần đất không phải của nguyên đơn (theo kết quả đo đạc thực tế 36,1m² là đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Q1) và tại thời điểm thỏa thuận mua bán thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đang là tài sản bảo đảm của Ngân hàng N2 - Chi nhánh B, không được sự đồng ý của ngân hàng nhưng hai bên vẫn giao dịch mua bán là không đúng nên giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 1995.

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị Thanh P xác định thời điểm tháng 7 năm 2004 do bà M cần tiền nên đã tiến hành ký kết giấy mua bán 04 căn nhà trọ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà M. Tại thời điểm thỏa thuận mua bán này thì bà N do đang đi học nên bà P, bà M và ông H1 thống nhất bà P sẽ là người đại diện cho bà N viết, ký tên (Lê Phương N) trong nội dung Giấy mua bán ngày 21/7/2004. Thực tế số tiền 80.000.000 đồng thanh toán cho bà M, ông H1 là tiền của bà N đưa cho bà P để thanh toán và bà M, ông H1 đã nhận đủ số tiền này. Thời gian thỏa thuận mua bán thì 04 căn nhà trọ đã tiến hành xây dựng xong nhưng do thời gian này việc xây dựng đều không có giấy phép và hoàn công nên bà M, bà P không tiến hành thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho các tài sản trên đất; thực tế phần nhà đất hiện nay bà M đang sử dụng cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Đối với phần diện tích đất 36,1m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q1 thì trước thời điểm mua bán và xây dựng nhà trọ thì ông Q1 đã tặng cho bằng miệng không có lập văn bản đối với việc tặng cho phần đất này. Khi thỏa thuận mua bán đất thì bà P chỉ thỏa thuận 04 căn nhà trọ, không nêu rõ diện tích, vị trí, tứ cận và bà P hoàn toàn không biết việc ông Q1 đã tặng cho vợ chồng bà M, ông H1 phần diện tích đất 31,5m². Sau khi thỏa thuận mua bán, giao tiền thì bà P, bà M cùng đến Ngân hàng N2 - Chi nhánh B trả nợ, xóa thế chấp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và bà P giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M đứng tên cho đến nay. Mặc dù bà P đã nhiều lần yêu cầu bà M, ông H1 phối hợp để bà P hoàn tất thủ tục mua bán và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bà M, ông H1 không hợp tác. Tại thời điểm thỏa thuận mua bán do nghĩ là chị em nên chỉ thỏa thuận miệng và viết giấy tay làm tin sau đó bà P yêu cầu bà M, ông H1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì bà M, ông H1 không hợp tác mặc dù bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M nhưng cũng không tiến hành thủ tục được.

Hiện nay, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy hợp đồng tay - mua bán nhà ngày 21/7/2004 thì bà N, bà P không đồng ý. Bà Lê Phương N, bà Trần Thị Thanh P yêu cầu Tòa án công nhận Giấy hợp đồng tay - mua bán nhà ngày 21/7/2004 giữa bà Lê Phương N, bà Trần Thị Thanh P với ông Nguyễn Long H1, bà Trần Thị Phương M. Yêu cầu công nhận Giấy cam kết ngày 12/8/2004 giữa bà Trần Thị Thanh P (ký thay bà N) với bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1. Do bà P đã hoàn tất việc mua bán với bà M, ông H1, thanh toán đủ số tiền, quản lý, sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2004 đến trước khi xảy ra tranh chấp thì bà M, ông H1 đều không có ý kiến gì. Phần nhà đất của bà M và phần 04 căn nhà trọ do bà P quản lý đều có ranh rõ ràng, sử dụng lối đi riêng biệt. Do đó, bà P, bà N yêu cầu công nhận cho bà P, bà N được toàn quyền quản lý, sở hữu đối với phần tài sản này.

Bà P xác định hợp đồng mua bán đất giữa bà M, ông H1 với bà P, bà N là hợp lệ và yêu cầu công nhận. Do đó, đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy mua bán ngày 21/7/2004 của nguyên đơn và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bị đơn bà P, bà N không đồng ý, không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Phan Nhân Q là người đại diện cho bà Lê Phương N trình bày: Thống nhất ý kiến và trình bày của bà P, không bổ sung gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Nhân Q trình bày: ngày 21/7/2004, ngay sau khi ký hợp đồng mua bán nhà thì bà N đã thanh toán trước cho bà M, ông H1 số tiền 30.000.000 đồng. Ngày 09/8/2004, ông H1 tiếp tục nhận số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 11/8/2004, bà M ký xác nhận nội dung bà P đã thanh toán cho bà M các khoản trả nợ thay, thanh toán phí xây dựng, mở rộng căn nhà phía trước của bà M với tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Ngày 12/8/2004, bà M, ông H1 đã viết cam kết bán đứt khoát 04 căn phòng trọ trên đất với giá 80.000.000 đồng. Bị đơn đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho

nguyên đơn, đã được nguyên đơn bàn giao nhà đất để quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến nay. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy hợp đồng tay - mua bán nhà ngày 21/7/2004 và hoàn trả cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý. Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004 giữa bà Lê Phương N với bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1. Công nhận Giấy cam kết ngày 12/8/2004 giữa bà Trần Thị Thanh P với bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1. Yêu cầu công nhận cho bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu quyền sử dụng đất gắn liền với 04 căn nhà trọ mà bà N, bà P đã quản lý sử dụng từ năm 2004 cho đến nay có ký hiệu B, ký hiệu 3 và phần đất trống kéo dài từ nhà trọ đến tiếp giáp đường nhựa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H2 và bà Nguyễn Mai P1 thống nhất trình bày:*

Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H1 không thay đổi, bổ sung ý kiến gì thêm.

Ngày 09/3/2020, ông Nguyễn Đức H2, bà Nguyễn Mai P1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q1 trình bày:*

Phần đất có diện tích 31,5m² vợ chồng ông Trần Văn Q1, bà Nguyễn Thị N1 đã tặng cho miệng cho bà M toàn quyền quản lý, sử dụng. Ông Q1 không có liên quan quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với việc tranh chấp của bà M, ông H1 và bà P, bà N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D trình bày:*

Ông Trần Văn Q1, bà Nguyễn Thị N1 là cha mẹ của bà Trần Thị Phương M, vào năm 2002, ông Q1 và bà N1 cùng các con đã cho bà Trần Thị Phương M (hợp đồng bằng miệng) một phần đất có diện tích 31,5m² giáp ranh với phần đất đã tặng cho bà M trước đó. Hiện nay, trên đất bà M đã xây dựng nhà trọ. Do đó, phần quyền sử dụng đất có diện tích 31,5m² toàn quyền quản lý, sử dụng của bà M và bà D xác định không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan.

Ngày 13/3/2023 bà Trần Thị Kim D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H3 trình bày:*

Ông Trần Văn Q1, bà Nguyễn Thị N1 là cha mẹ của bà Trần Thị Phương M, vào năm 2002, ông Q1 và bà N1 cùng các con đã cho bà Trần Thị Phương M (hợp đồng bằng miệng) một phần đất có diện tích 31,5m² giáp ranh với phần đất đã tặng cho bà M trước đó. Hiện nay, trên đất bà M đã xây dựng nhà trọ. Mặt khác, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST-DS ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc tranh chấp thừa kế tài sản thì phần diện tích 31,5m² các đương sự đã thống nhất trừ ra không giải quyết mà đồng ý cho bà M. Do đó, phần quyền sử dụng đất 31,5m² toàn quyền quản lý, sử dụng của bà M và bà H3 xác định không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan.

Ngày 13/3/2023 bà Trần Thị Ngọc H3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh P2 trình bày:*

Phần diện tích đất 31,5m² khi giải quyết thừa kế các bên đã thống nhất không yêu cầu giải quyết và đồng ý cho bà M sử dụng. Tuy nhiên, khi muốn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có sự đồng ý của các thừa kế. Ông Trần Minh P2 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ngày 09/4/2023, ông Trần Minh P2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim L trình bày:*

Thống nhất theo phần trình bày của bà Trần Thị Ngọc H3. Ngày 24/3/2023, bà Trần Thị Kim L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1 trình bày:*

Phần đất có diện tích 31,5m² đã được ông Q1 cho bà M sử dụng và xây dựng nhà trọ. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST-DS ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T về việc tranh chấp thừa kế tài sản thì phần diện tích 31,5m² các đương sự đã thống nhất trừ ra không giải quyết mà đồng ý cho bà M. Hiện nay, ông Trần Minh C1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ngày 07/4/2023, ông Trần Minh C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T1, ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Minh Đ, ông Trần Minh C1 trình bày:*

Ngày 25/12/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T1, ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Minh Đ, ông Trần Minh C1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N về việc yêu cầu hoàn trả diện tích đất 15m² và số tiền 642.000.000 đồng cho thuê nhà trọ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” về việc tuyên Giấy hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004 là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 về việc công nhận Giấy hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004.

4. Công nhận hiệu lực của Giấy hợp đồng mua bán nhà ngày 21/7/2004 giữa bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 với bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N.

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m² gồm: Phần ký hiệu 3 có diện tích đất là 53,5m² và tài sản gắn liền với đất là 04 căn nhà trọ, phần ký hiệu B có diện tích đất 31,5m² và phần diện tích đất trống dọc hành lang nhà trọ có diện tích 49,8m² thuộc một phần thửa đất số 87 (mới), tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 17/4/2002 cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M là thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng định đoạt và sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N về việc “Đòi tài sản” là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 17/4/2002 cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M.

Bà Trần Thị Thanh P, bà Lê Phương N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho phù hợp với nội dung quyết định tại bản án này.

Bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất còn lại.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/02/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 là ông Vũ Mạnh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/3/2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 gồm bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 gồm bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Thanh P vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: theo Mảnh trích trích đo địa chính ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 191) thể hiện: tài sản trên đất (04 căn phòng trọ, 02 nhà riêng lẻ) xây dựng vượt đất ở 72,3m². Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ xác định phần công trình xây dựng vượt đất ở là công trình xây dựng nào để xác định 04 căn phòng trọ được xây dựng có hợp pháp hay không.

Phần đất tranh chấp có 31m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q1. Ông Q1 xác định đã cho bà M nhưng cũng chỉ nói miệng, chưa làm thủ tục sang tên cho bà M. Ngày 23/6/2022, ông Q1 chết, các đồng thừa kế của ông Q1 đã thỏa thuận chia thừa kế quyền sử dụng đất của ông Q1 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST-DS ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Các đồng thừa kế của ông Q1 xác định không yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích 31m² gắn liền với nhà trọ của bà M. Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST-DS ngày 17/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T (bút lục 215) không thể hiện nội dung trên. Hơn nữa, ông Trần Minh P2 – một trong những thừa kế cũng xác định chỉ để cho bà M sử dụng (bút lục 103). Vì vậy, chưa có cơ sở xác định phần diện tích đất này thuộc quyền định đoạt của bà M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao phần đất này cho bị đơn là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định của pháp luật, vượt quá yêu cầu khởi kiện nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 gồm bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3 đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Thanh P và bà Lê Phương N là ông Phan Nhân Q; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 là bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3, ông Trần Xuân T1, ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Minh Đ, ông Trần Minh P2, bà Trần Thị Kim L, ông Trần Minh C1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H2, bà Nguyễn Mai P1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 là bà Trần Thị Phương M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham

gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngày 06/3/2002, ông Trần Văn Q1, bà Nguyễn Thị N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phương M với diện tích 179,5m² (trong đó có 50m² thổ cư và 129,5m² vườn) thuộc thửa đất số 71 (86), tờ bản đồ 59 tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 09/02/2002. Theo cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện hộ bà Trần Thị Phương M được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1648/QĐ.UB ngày 17/4/2002, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không lưu bản sao chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Ngày 21/7/2004, bà Lê Phương N và bà Trần Thị Phương M, ông Nguyễn Long H1 lập “*giấy hợp đồng tay - mua bán nhà*”, có nội dung “*nay hai bên thống nhất mua và bán 04 căn nhà trọ giá thỏa thuận là 80.000.000 (tám chục triệu chẵn) theo địa hình như sau dọc theo hành lang xuống thẳng dốc hẻm đường lộ - Bên mua được quyền làm hàng rào và cửa đi riêng biệt để tránh phiền phức sau này. Bên mua ứng trước số tiền 30.000.000 đồng (ba chục triệu đồng) để lấy sổ đỏ về...*”. Đến ngày 12/8/2004, ông H1, bà M lập “*giấy cam kết*” có nội dung “*đồng ý dứt khoát đồng thỏa thuận bán 04 căn nhà trọ trên đất do ông bà Trần Văn Q2 cho xây dựng là 80.000.000 (tám mươi triệu đồng chẵn) cho bên mua là cháu Lê Phương N...*”, giấy cam kết bà N không ký mà bà Trần Thanh P ký bên mua. Căn cứ vào chứng cứ trên, có căn cứ xác định bên mua đã nhận nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2019 bên bán bà M, ông H1 mới khởi kiện, có cơ sở xác định bên mua đã giao đủ số tiền 80.000.0000 đồng.

[4] Theo kết quả đo đạc tại Mạnh trích đo địa chính ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Tòa án cung cấp thửa đất số 86 theo kết quả đo đạc thực tế theo chỉ ranh của đương sự là thửa đất số 87, tổng diện tích khu A là 189,4m²; tổng diện tích khu B là 31,5m² (phần diện tích ngoài ranh). Nguyên đơn xác định phần A là thuộc thửa đất số 71 (86) của nguyên đơn, phần B là được ông Q1 tặng cho miệng. Chứng cứ tại hồ sơ (bút lục 79) là bản photô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện hộ bà Trần Thị Thanh P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00488QSDĐ/H ngày 19/8/2002 đối với thửa đất số 71 (87), tờ bản đồ 59 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cập nhật biến động cho bà Lê Phương N ngày 14/12/2006.

[5] Như vậy, theo “*giấy hợp đồng tay - mua bán nhà*” ngày 21/7/2004 các bên không xác định được thửa đất, vị trí các bên mua bán; theo “*giấy cam kết*” ngày 12/8/2004 là bán 04 căn nhà trọ trên đất do ông bà Trần Văn Q1 cho xây

dụng, giấy hợp đồng mua bán và giấy cam kết không thể hiện rõ diện tích, vị trí đất. Kết quả đo đạc và quyền sử dụng đất mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 02 thửa đất khác nhau, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ, không làm rõ vị trí đất tranh chấp, thửa đất số 87 nêu trên có phải là thửa đất số 87 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N không, thửa đất số 87 phải là thửa đất số 71 (86) mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nếu không thuộc thửa đất số 86 thì lý do có sự sai lệch trên. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên mà lại xác định đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 17/4/2002 cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M là chưa đủ căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ quyền sử dụng đất thửa đất số 71 (86) có định vị thổ cư không, diện tích các bên thỏa thuận là loại đất gì, vị trí bị đơn yêu cầu phản tố và công nhận là loại đất gì, nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng 04 căn ki ốt, không chuyển nhượng đất, do giấy tay mua bán và giấy cam kết không ghi diện tích nên cần định giá tài sản thời điểm năm 2004 để xác định bán nhà bao gồm đất không; làm rõ hiện nay phần đất đã bán và phần đất còn lại đủ điều kiện tách thửa hay không; làm rõ phần diện tích nhà trọ mà bị đơn yêu cầu công nhận có nằm trong diện tích xây dựng 72,3m² vượt đất ở theo như ghi chú tại Mảnh trích lục ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, nếu có thì công trình được phép tồn tại hay không mà công nhận hợp đồng là không đủ căn cứ.

[6] Đồng thời, đối với diện tích 31,5m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi giữa bà M và bà P1 tranh chấp, có 02 lời khai của ông Q1, 01 văn bản trình bày ý kiến (bút lục 81) xác định nguồn gốc đất thửa đất số 71 (86) do ông Q1 chuyển nhượng cho bà M, 01 bản tự khai (bút lục 88) không đề ngày, tháng ghi năm 2022 (chữ ký phôtô) thể hiện ý kiến ông Q1 cho cho bà M diện tích 31,5m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản chính bản tự khai trên mà nhận định ông Q1 có lời khai cho bà M là không đảm bảo giá trị của chứng cứ theo Điều 93 và Điều 94 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình tố tụng các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q1 cho rằng có cho và khi tranh chấp thừa kế tài sản của ông Q1 trừ diện tích đất trên ra và có cung cấp 01 bản phôtô Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T nhưng kháng cáo và cho rằng diện tích trên là di sản của ông Q1 chưa chia. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ làm rõ, diện tích trên thuộc thửa đất nào, có thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00065QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 09/02/2002 cho hộ ông Q1 không, nếu thuộc quyền sử dụng đất của ông Q1, khi các đương sự tranh chấp thừa kế, quyền sử dụng đất trên có thuộc diện tích đất mà các đương sự đã phân chia thừa kế theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2023/QĐST ngày 17/01/2023 hay không mà Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận diện tích đất trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00277.QSĐĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp

ngày 17/4/2002 cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M là mâu thuẫn với chứng cứ có tại hồ sơ, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[7] Mặt khác, đương sự có tranh chấp đến thửa đất số 71 (86) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng hồ sơ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71 (86), Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự giao nộp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 71 (86) để xem xét, đánh giá.

[8] Ngoài ra, theo đơn phản tố, bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng dưới hình thức “*giấy hợp đồng tay - mua bán nhà*” ngày 21/7/2004 và “*giấy cam kết*” ngày 12/8/2004. Theo nội dung đơn xác định diện tích 04 căn nhà trọ và đất có diện tích 85m² và tại phiên tòa xác định diện tích đất mua bán theo “*giấy hợp đồng tay - mua bán nhà*” ngày 21/7/2004 và “*giấy cam kết*” ngày 12/8/2004 khoảng hơn 90m² nhưng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích gồm phần diện tích nhà trọ 53,5m², phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31,5m² và phần đất trống dọc kéo dài từ nhà trọ đến tiếp giáp đường. Như trên đã phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích hai bên thỏa thuận mua bán nhưng lại xác định diện tích là 134,8m², không xác định loại đất, như vậy diện tích này so với trình bày và yêu cầu của đương sự là vượt quá yêu cầu phản tố của đương sự, ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn, mâu thuẫn với chính nhận định tại bản án, cụ thể cấp thẩm xác định diện tích mỗi căn nhà trọ là ngang 05m x 03m, lối đi 02m, nếu theo như nhận định trên thì 04 căn nhà trọ là 60m² + diện tích lối đi 49,8m² = 109,8m². Nếu tính theo đo đạc thì diện tích là 53,5 m² + 22,3 m² + 49,8 m² = 125,6m² vẫn ít hơn diện tích mà Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố của đương sự, ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn.

[9] Bị đơn có 02 yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng dưới hình thức “*giấy hợp đồng tay - mua bán nhà*” ngày 21/7/2004 và “*giấy cam kết*” ngày 12/8/2004. Giấy ngày 21/7/2004 là giữa bà M, ông H1 với bà N, giấy ngày 12/8/2004 là giữa bà M, ông H1 với bà P1. Bà P1 cho rằng ký thay bà N, bà N là người mua. Tại phiên tòa sơ thẩm, xác định bà P1 và bà N cùng mua nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét đánh giá và quyết định đối hợp đồng ngày “*giấy hợp đồng tay - mua bán nhà*” ngày 21/7/2004 mà không xem xét đánh giá, quyết định đối với “*giấy cam kết*” ngày 12/8/2004 để xem xét chủ thể của giao dịch mua bán là bà N, bà P1 hay bà N và bà P1, là giải quyết không đủ yêu cầu của đương sự.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[11] Kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 gồm

bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 gồm bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 gồm bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Ngọc H3 không phải chịu.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Long H1; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Q1 là bà Trần Thị Kim L mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004288 ngày 05 tháng 3 năm 2024 và số 0002225 ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Vũ Mạnh T nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết

