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

Bản án số: 64/2025/DS-PT.
Ngày: 20-5-2025.
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Thọ**;

bà **Võ Thị Minh Phượng**.

***- Thư ký phiên tòa*:** bà **Trần Thị Minh Hiếu** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam*:** bà **Phạm Thị Ngọc Dung** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2025/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Đình H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: ông Trần Đình H, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ A, thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Ông H có mặt.

1.2. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1986 và bà Châu Thị H1, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ G, thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Phạm Văn Q, sinh năm 1979 và bà Võ Thị Lâm T, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Ông Q có mặt, bà T vắng mặt.

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

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình.

Địa chỉ: Số B đường T, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị L, chức vụ: Phó Chi cục trưởng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Đỗ C1, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Tổ G, thôn A, xã B, huyện T, Quảng Nam. Vắng mặt.

3.3. Bà Bùi Thị H2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ A, thôn A, xã B, huyện T, Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị H2: ông Trương Ngọc Á, sinh năm 1981; địa chỉ: Số I đường V, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trần Đình H, bị đơn ông Phạm Văn Q và bà Võ Thị Lâm T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Đình H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 14/3/2019, vợ chồng ông có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà và đất ở của vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T, diện tích là một phần thửa đất số 1260, tờ bản đồ 02, tại Tổ G, thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, trên đất có căn nhà cấp 4. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, sau đó bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận nhà và đất để quản lý, sử dụng, hiện bên nhận chuyển nhượng đang giữ bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận nhà và đất, vợ chồng ông đã nhiều lần cho người khác thuê để kinh doanh buôn bán trái cây, bán áo quần, mở quán nhậu và làm nghề hớt tóc. Đến cuối năm 2023, vợ chồng ông không cho thuê mà lấy lại để sửa chữa nâng, lợp mái, lát nền gạch, sơn và mở phòng tập gym.

Để đảm bảo thủ tục pháp lý cần thiết, vào ngày 01/7/2019, vợ chồng ông cùng với vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và vợ chồng ông Nguyễn Đức C và bà Châu Thị Hoàng L1 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1260, tờ bản đồ 02, diện tích 294,6m^2 tại Tổ G, thôn A, xã B, huyện T, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BX 468707 ngày 27/12/2014. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng số 1946, quyển số 02TP.CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Lý do các bên lập hợp đồng chung vì vợ chồng ông Nguyễn Đức C, bà Châu Thị H1 vào ngày 20/9/2018 đã nhận chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông Q, bà T là một phần thửa đất số 1260, tờ bản đồ số 2, diện tích 4m x 32m và căn nhà cấp 4 nhưng chưa tách thửa được.

Sau đó thì ông được biết bà Bùi Thị H2 yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình cưỡng chế cả 02 căn nhà của vợ chồng ông và vợ chồng bà H1 nằm trên thửa đất số 1260, tờ bản đồ 02, diện tích 294,6m^2 để thi hành án đối với khoản tiền của vợ chồng ông Q, bà T nợ bà Bùi Thị H2.

Ông không đồng ý với quyết định cưỡng chế vì căn nhà và một phần thửa đất nêu trên ông đã nhận chuyển nhượng và đã trả tiền xong. Lý do các bên không tách thửa được, bởi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có chiều ngang 9m. Nhưng, thực tế thì phần căn nhà bà H1, ông Công nhận chuyển nhượng có chiều ngang 4m và phần căn nhà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng có chiều ngang 6m.

Nay, ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T với ông Nguyễn Đức C, bà Châu Thị H1 và ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị M, được lập ngày 01/7/2019 được công chứng số 1964, quyển số 02TP.CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Đối với phần 01m tăng thêm về chiều ngang ông xin chịu trách nhiệm làm thủ tục và các khoản phí theo quy định pháp luật. Ông H khai khi chuyển nhượng đất và nhà giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Ông đã giao đủ số tiền cho ông Q, bà T. Ông không chấp nhận số tiền còn thiếu là 180.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng đặt cọc, khi đó ông Nguyễn Đức C là người viết hộ cho vợ chồng ông. Lúc đó, có bà H1 vợ ông C cũng biết sự việc này.

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Châu Thị H1 trình bày:

Nguyên vợ chồng ông Q, bà T có thửa đất với diện tích 294,6m^2 đất ở nông thôn, tại thửa đất số 1260, tờ bản đồ 02, tại Tổ G, thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 468707 ngày 27/12/2014 và tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4, mái lợp tôn, tường xây, nền xi măng, gạch hoa.

Tháng 9/2018, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4 của vợ chồng ông Q, bà T với diện tích 128,96m^2, cụ thể: chiều ngang 4,03m, chiều dài 32m có tứ cận: Bắc giáp với đường liên xã, Tây giáp đường liên xóm vào nhà ông T1, Nam giáp nhà bà B, Đ giáp nhà ông Q, bà T, giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng.

Ngày 20/9/2018, vợ chồng bà đã trả cho ông Q, bà T số tiền 875.400.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc số: 01/ĐCCN-2018, có xác nhận của UBND xã B. Ngày 30/10/2018, vợ chồng bà đã trả hết số tiền còn lại cho ông Q, bà T. Sau khi trả tiền xong, vợ chồng bà đã tiến hành lát gạch phần trước nhà, sơn, sửa chữa một số hạng mục và dọn đến buôn bán từ ngày 30/10/2018 cho đến nay.

Sau đó, vợ chồng bà và vợ chồng ông Q, bà T đã gửi hồ sơ để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận riêng nhưng chưa làm được.

Ngày 01/7/2019, bà được biết vợ chồng ông Q, bà T tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà M và yêu cầu vợ chồng bà cùng phối hợp để làm thủ tục tách thửa chung. Đến ngày 31/7/2019, vợ chồng bà nhận được Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 05/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2019. Vợ chồng bà làm đơn yêu cầu dừng việc cưỡng chế để yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà.

Nay, bà yêu cầu Tòa án công nhận tài sản trên là tài sản hợp pháp cho gia đình bà, buộc ông Q và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức C thống nhất như lời trình bày của vợ ông là bà Châu Thị H1, ông C thừa nhận có viết giúp cho ông H, bà M giấy đặt cọc, thời điểm viết giấy đặt cọc là trước ngày 01/7/2019 mấy tháng.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Phạm Văn Q trình bày:

Ông thừa nhận việc chuyển nhượng nhà, đất, thời gian và giá trị chuyển nhượng là 900.000.000 đồng như bà Châu Thị H1 trình bày. Vợ chồng ông Q, bà T đã nhận đủ số tiền của vợ chồng bà H1, ông C.

Đối với việc chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông H, bà M thì ông Phạm Văn Q thừa nhận ngày 14/3/2019 có ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 920.000.000 đồng chuyển nhượng phần căn nhà 6m chiều ngang và đất, giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, đến ngày ra công chứng hợp đồng ông H có giao tiếp cho ông 300.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng ông H đã trả cho vợ chồng ông tổng cộng số tiền 1.220.000.000 đồng và hiện nay còn lại số tiền 180.000.000 đồng vợ chồng ông H chưa trả cho vợ chồng ông. Nay, ông thống nhất với yêu cầu của các nguyên đơn và đề nghị Tòa án buộc ông H, bà M phải trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông.

Theo ông Q, vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông H, bà M ½ đất vì vợ chồng ông đã bán cho ông C, bà H1 ½ đất vào năm 2018. Tháng 7/2019 thì các bên lập hợp đồng công chứng. Khoảng 10 ngày sau thì ông mới biết việc bà Bùi Thị H2 yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế nhà và đất. Khi cơ quan Thi hành án dân sự huyện T lập biên bản xác minh tài sản, vợ chồng ông có trình bày là đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà H1, ông C và vợ chồng ông H, bà M. Lý do các bên chưa làm giấy tờ được, bởi vì vào năm 2013 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ C1, bà Nguyễn Thị L2 một thửa đất có chiều ngang 10m và dài 32m. Đến năm 2013 thì vợ chồng ông xây dựng trên thửa đất 02 căn nhà liền kề nhau, 01 căn nhà rộng 4m chiều ngang và 01 căn nhà rộng 6m chiều ngang. Sau đó, vợ chồng ông chuyển nhượng căn nhà có chiều ngang 4m cho vợ chồng ông C, bà H1. Ông C, bà H1 đã nhận nhà và mở bán sách vở, đồ dùng học sinh. Ông C, bà H1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục theo quy định. Đến ngày 14/3/2019, vợ chồng ông chuyển nhượng ngôi nhà 6m và đất cho vợ chồng ông H. Không hiểu vì lý do gì

mà khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của ông có chiều ngang 9m trong khi thực tế nhận chuyển nhượng từ ông C1 là 10m chiều ngang. Từ khi làm nhà đến nay, ông C1 không tranh chấp. Khi nhận được giấy chứng nhận ông đem đi thế chấp Ngân hàng nên không xem xét kỹ.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Võ Thị Lâm T thống nhất như ý kiến trình bày của ông Phạm Văn Q.

Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình trình bày: căn cứ Quyết định số 02/2019/QĐST-VDS ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình ra Quyết định thi hành án số: 511/QĐ-CCTHADS ngày 03/7/2019 buộc ông Q, bà T trả cho bà Bùi Thị H2 số tiền 877.000.000 đồng. Hết thời hiệu tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của vợ chồng ông Q, bà T có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1260, tờ bản đồ 02, tại Tổ G, thôn A, xã B, huyện T. Qua xác minh thì ông Q cung cấp cho Chi cục Thi hành án dân sự hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên nhưng chưa chuyển nhượng sang tên, chưa vào sổ địa chính nên giao dịch chưa có hiệu lực. Chi cục Thi hành án dân sự đã xác minh thời điểm đó ông Q, bà T có 01 tài sản duy nhất nên không cần tài sản tương xứng, Chi cục Thi hành án dân sự cưỡng chế kê biên thi hành án là đúng.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 trình bày: bà yêu cầu không công nhận việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông H, bà M vì lý do các bên giả tạo hợp đồng đặt cọc để không thực hiện việc kê biên tài sản để đảm bảo thi hành án quyết định của Tòa án đã có hiệu lực cho bà. Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Q, bà T phải trả nợ cho bà và không chấp nhận hợp đồng đặt cọc mua bán của ông H và ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ C1 đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án nhưng không có ý kiến và không ký vào các biên bản.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 146, 155, 156, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129; các Điều 500, 503, 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 100; các Điều 166, 167, 170 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Đức C, bà Châu Thị H1 đối với bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T, về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng công chứng số 1964, quyển số 02TP.CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2 ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 1260, tờ bản đồ 02, diện tích đất 294,6m^2, tại: Tổ G, A, xã B, huyện T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 468707 ngày 27/12/2014.

Buộc vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị M phải trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T số tiền 180.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2024, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và ngày 14/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 12/10/2024, nguyên đơn ông Trần Đình H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của các đương sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình H, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 thì thấy:

[2.1] Tại Đơn khởi kiện ngày 05/3/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Đức C, bà Châu Thị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà vào năm 2018 theo Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất *(được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T xác nhận chữ ký ngày 21/9/2018)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C, bà H1 khẳng định là ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà vào năm 2018, chứ không khởi kiện đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 01/7/2019. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H1, công nhận hiệu lực của Hợp đồng công chứng số 1964, quyển số 02TP.CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C2 ngày 01/7/2019 đối với thửa đất số 1260, tờ bản đồ số 02, diện tích 294,6m^2 là không đúng với phạm vi khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà H1.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T cho rằng vợ chồng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị M còn nợ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng nên yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà M trả cho ông Q, bà T số tiền này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho ông Q, bà T làm đơn yêu cầu phản tố để Tòa án tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Mặc dù chưa tiến hành thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xem xét, giải quyết buộc nguyên đơn ông H, bà M trả cho bị đơn số tiền 180.000.000 đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông H, bà M.

[2.3] Ngày 22/01/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng đối với bà Bùi Thị H2 và xác định bà Bùi Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, sau khi bổ sung người tham gia tố tụng đối với bà H2, Tòa án cấp sơ thẩm không mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử cũng không tiến hành việc công bố tài liệu, chứng cứ để bà Bùi Thị H2 được tiếp cận chứng cứ và thực hiện các quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành thu thập chứng cứ để xác định diện tích đất chuyển nhượng có đủ điều kiện tách thửa hay không là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3] Do việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình H, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên không đề cập giải quyết đối với kháng cáo của các đương sự về phần nội dung vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Trần Đình H, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 không phải chịu; hoàn lại cho ông Trần Đình H, ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp; riêng bà Bùi Thị H2 đã được Tòa án cấp sơ thẩm cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình H, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn ông Trần Đình H, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H2 không phải chịu. Hoàn lại cho ông Trần Đình H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008805 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam và hoàn lại cho ông Phạm Văn Q, bà Võ Thị Lâm T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008788 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam *(do bà Bùi Thị H2 nộp thay)*.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(20/5/2025)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Thăng Bình;
- Chi cục THADS huyện Thăng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã gửi)

Phạm Quốc Bảo