

Bản án số: 1330/2025/DS-PT
Ngày: 26/9/2025
V/v Tranh chấp yêu cầu chấm
dứt hành vi cản trở trái pháp
luật, tranh chấp quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- 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 Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 805/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5130/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16573/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Túy P, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Sử Kim C, sinh năm 1951; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Trịnh Thị Thu L, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trịnh Thị Thu L: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; địa chỉ: số D, Lê Hồng P1, tổ D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 03/11/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phan Hoàng K, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Nguyễn Thế Tâm T1, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Hoàng T2, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ông Trần Văn N, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Phan Thế D, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ I, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

7. Văn phòng C2; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương: Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương: Ông Châu Thanh B – Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B; vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương: Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương: Ông Châu Thanh B – Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Thu L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đậu Văn C1 trình bày:

Vào ngày 23 tháng 8 năm 2019, bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trương Thị L1 với giá 1.500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này đối với thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 908010, số vào sổ CH08477 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/01/2019, có đặc điểm như sau: Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với diện tích là 1.124,3m², trên đất có hai căn nhà cấp 4.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T (là con bà L1) có xin bà P cho ở lại 02 căn nhà trên. Hai bên có lập giấy thỏa thuận với nội dung ông T xin ở lại đến tháng 12 năm 2020 thì sẽ bàn giao lại nhà cho bà P, nếu không trả lại thì ông T sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đến ngày 26 tháng 3 năm 2020, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với diện tích là 1.124,3m².

Khoảng cuối tháng 3 năm 2020, bà P lên thăm đất thì phát hiện ông Sứ Kim C đang ở trên căn nhà còn lại và bà Trịnh Thị Thu L đang xây nhà trên phần diện tích đất của bà. Khi bà P làm việc với bà L thì bà L cho rằng phần đất này là của mình. Bà P không đồng ý, sau đó đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc xây dựng của bà L tại Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, nhưng Ủy ban nhân dân xã L không ngăn chặn.

Đến đầu năm 2021, do chồng bà P bị bệnh nặng qua đời, trong thời gian đó bà P phải chăm sóc và lo hậu sự nên không thể đến đất để giải quyết tranh chấp. Đến ngày 27 tháng 5 năm 2021, bà P làm đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Sứ Kim C, bà Trịnh Thị Thu L, Lê giao trả lại phần đất và nộp đơn tại Ủy ban nhân dân xã L. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã L trả lời rằng việc này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban.

Hiện tại, ông Nguyễn Văn T, ông Sứ Kim C, bà Trịnh Thị Thu L, ông Nguyễn Phan Hoàng K, ông Nguyễn Thế Tâm T1, bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Phùng Văn Đ, ông Nguyễn Phan Thế D đang có hộ khẩu và sinh sống trên phần đất này.

Vì các lý do trên, bà P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Sứ Kim C, bà Trịnh Thị Thu L, ông Nguyễn Phan Hoàng K, ông Nguyễn Thế Tâm T1, bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Phùng Văn Đ, ông Nguyễn Phan Thế D trả lại toàn bộ nhà và đất có diện tích 1.124,3m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đối với các công trình do bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Sứ Kim C, bà Trịnh Thị Thu L và ông Nguyễn Thế Tâm T1 đã xây dựng

trên đất, bà P yêu cầu Tòa án buộc những người này phải tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất ban đầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Trước đây mẹ ông T là bà Trương Thị L1 có quen biết với bà Phan Thị Túy P và bà P có cho mẹ ông T là bà L1 vay mượn tiền để trị bệnh và hình thức là thế chấp tài sản quyền sử dụng đất tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 23 tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau đó mẹ ông T bệnh nặng qua đời buộc ông T phải viết cho bà P 02 biên bản, một là tính tiền lãi mỗi tháng là 42.000.000 đồng từ ngày 23/9/2019 đến ngày 23/02/2020 tổng số tiền là 910.000.000 đồng cả gốc lẫn lãi. Mẹ ông T lúc đầu có vay của bà P số tiền là 660.000.000 đồng, bà P kêu mẹ ông T là đã lớn tuổi rồi nếu vay thì phải ra công chứng để ký chuyển nhượng để đảm bảo chứ không ai lấy nhà của mẹ ông T đâu. Vì vậy nên mẹ ông T đồng ý ký chuyển nhượng để vay tiền, khi mẹ ông T mất thì bà P có kêu ông T viết thêm 01 giấy thuê nhà và đặt cọc tiền mua thửa đất trên. Nếu ông T không viết thì bà P không cho chỗ để làm đám tang và thờ mẹ nên ông T đã đồng ý viết. Vì vậy ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L là ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Trước đây, vào ngày 17/3/2019, bà L có mua phần đất của bà Trương Thị L1 (đã mất) bằng giấy viết tay, bao gồm: 01 phần đất có diện tích ngang 4m, dài 27m và 01 phần đất có diện tích ngang 6m, dài 27m. Ngày 24/3/2019, bà L tiếp tục mua bằng giấy viết tay của ông Sử Kim Cầm Cường (sinh năm 1951) và vợ là bà Nguyễn Thị Hoàng T2 (sinh năm 1972) một phần đất có diện tích ngang 2m, dài 27m. Phần đất này cũng thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị L1. Tổng diện tích bà L mua là ngang 6m, dài 54m (*ghi chú: giữ nguyên theo lời khai*) thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị L1. Lúc mua bán giấy tay, ông Nguyễn Văn T (là con trai bà Trương Thị L1) cũng chứng kiến, đồng ý việc mua bán này và hứa sau này sẽ tách thửa cho bà L. Sau đó, bà L được gia đình bà L1 đồng ý cho xây dựng và bà L1 cũng đã xin Giấy phép xây dựng để bà L xây căn nhà cấp 4 trên phần đất đã mua. Bà L đã xây nhà vào ngày 23/4/2019 và sinh sống ổn định từ đó đến nay.

Vào năm 2020, bà Trương Thị L1 mất. Ngày 23/8/2019, ông Nguyễn Văn T (con trai bà L1) lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 đem đi cầm cho bà Phan Thị Túy P, sinh năm 1965, với số tiền là 600.000.000 đồng, sau đó ông T cầm thêm 100.000.000 đồng. Bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trương Thị L1 và bà Phan Thị Túy P ngày 23/8/2019 tại Văn phòng C3 là không đúng quy định pháp luật, vì thời điểm đó bà L1 bệnh nặng, mất khả năng nhận thức và không thể đến Văn phòng công chứng để ký tên. Do bà L đã mua phần đất của bà Trương Thị Liên T3 ngày 17/3/2019 bằng giấy viết tay nên bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Sử Kim C trình bày:

Thông nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị Hoàng T2, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng T2 trình bày:

Ngày 20/6/2010, vợ chồng bà T2 có mua của ông Trần Văn N một phần đất diện tích chiều ngang 8 mét, chiều dài hết đất, thuộc một phần thửa đất số 615, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp C, huyện B, tỉnh Bình Dương (do bà Trương Thị L1 đứng tên) với giá 58.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Trần Văn N mua của bà Trương Thị L1. Việc mua bán giữa vợ chồng bà T2 và ông N, cũng như giữa ông N và bà L1, đều được lập bằng giấy viết tay. Từ khi mua đến nay, tôi có dựng một căn nhà tiền chế để sinh sống trên thửa đất nói trên. Ngày 24/3/2019, tôi và ông Sử Kim C mạnh có bán cho ông T1 và bà L một phần đất diện tích ngang 2m, dài hết đất, thuộc phần đất tôi đã mua của ông N. Vào năm 2020, bà Trương Thị L1 mất. Ngày 23/8/2019, ông Nguyễn Văn T (con trai bà L1) lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 đem đi cầm cho bà Phan Thị Túy P, sinh năm 1965, với số tiền là 600.000.000 đồng, sau đó ông T cầm thêm 100.000.000 đồng. Việc mua bán giữa bà L1 và bà P thực chất là để bảo đảm cho khoản vay của ông T chứ bà L1 không thực sự bán đất cho bà P. Do bà T2 đã mua phần đất của bà Trương Thị Liên T3 ông N có giấy tay mua bán nên bà T2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phan Hoàng K trình bày:

Lúc bà nội ông K (bà Trương Thị L1) còn sống, vào ngày 17/3/2019, bà có bán cho bà Trịnh Thị Thu L 02 phần đất bằng giấy viết tay, chung sổ, và hứa sẽ tách sổ sau cho bà L. Bà nội ông K cũng đã đi xin giấy phép cho bà L cất nhà và về ở trên đất. Bà nội ông K cũng có bán đất bằng giấy viết tay cho ông Sử Kim C và bà Nguyễn Thị Hoàng T2 trên cùng thửa đất số 374, tờ bản đồ số 23 của bà. Sau đó bà nội ông K bệnh nặng. Vào ngày 23/8/2019, ba của ông K là ông Nguyễn Văn T đã lấy sổ đất của bà L1 đứng tên mang đi thế chấp để vay tiền từ bà Phan Thị Túy P 600.000.000 đồng về lo thuốc men cho bà L1. Một tháng sau, ông T vay thêm 100.000.000 đồng nữa. Bà P nói phải trả lãi của 600.000.000 đồng trước đó thì mới cho vay. Bà P cho vay với lãi suất 6%/tháng, ông T phải trả 36.000.000 đồng tiền lãi cộng với 4.000.000 đồng tiền bà P đi cầm vàng, tổng cộng là 40.000.000 đồng, nên thực tế ông T chỉ nhận 60.000.000 đồng.

Khi vay, bà P nói ông T làm hợp đồng chuyển nhượng "giả cách", có lặn tay và ký tên của bà L1. Vài tháng sau, thấy bà L1 bệnh nặng không qua khỏi, bà P bảo ông T mang 2 tờ giấy vay tiền qua nhà bà để làm lại giấy vay khác cho hợp lệ. Khi qua, bà P làm lại hợp đồng vay khác, gộp 700.000.000 đồng tiền gốc và thêm 5 tháng tiền lãi là 210.000.000 đồng, thành một giấy vay tiền mới với tổng số tiền là 910.000.000 đồng, tính từ ngày 23/9/2019 đến ngày 23/2/2020. Ông T có nói với bà P rằng nếu không trả nổi tiền lãi thì sẽ bán nhà để trả chứ không được lấy nhà, và bà P đã đồng ý chỉ lấy tiền chứ không lấy nhà.

Đến khi bà L1 mất vào ngày 06/01/2020, bà P lại yêu cầu ông T phải dọn ra để bà qua lấy nhà. Ông T không đồng ý vì bà P đã hứa sẽ không lấy nhà. Vì vậy, ông K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế Tâm T1 trình bày:

Thông nhất ý kiến của bà Trịnh Thị Thu L, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:

Ngày 20/10/2009, ông N mua bằng giấy tay của bà Trương Thị L1 một phần đất diện tích ngang 8 mét, dài hết đất, thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Thị L1). Ngày 20/6/2010, ông N đã bán lại phần đất này bằng giấy tay cho bà Nguyễn Thị Hoàng T2. Hiện nay, ông N không có quyền lợi, nghĩa vụ cũng như không có ý kiến gì đối với phần đất này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Túy P và bà Trương Thị L1 đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp, tham gia giao dịch tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Túy P.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Sử Kim C, bà Trịnh Thị Thu L, ông Nguyễn Phan Hoàng K, ông Nguyễn Thế Tâm T1, bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Phùng Văn Đ, ông Nguyễn Phan Thế D chấm dứt hành vi trái pháp luật, trả lại toàn bộ các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 nền gạch men, tường gạch xây tô, trần la phong, mái tôn; 01 mái che phía trước kết cấu khung sắt, 01 nhà vệ sinh, 01 bàn thiên, 01 sân bê tông phía trước nền xi măng (các tài sản này nằm trên phần đất ký hiệu I trên bản vẽ kèm theo) và phần đất diện tích 1124,3m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 913767, sổ vào sổ CS10044 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Thị T4 Phụng ngày 26/3/2020.

1.2. Buộc bà Trịnh Thị Thu L, ông Nguyễn Thế T5 Thương tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 3 tường gạch xây tô, cột bê tông cốt thép, mái tôn, trần la phong; 01 gác lửng; 01 hàng rào phía trước kết cấu gạch xây không tô, khung sắt phía trên; 03 trụ cổng bằng gạch xây; 01 hàng rào phía sau kết cấu tường gạch xây không tô; 01

hàng rào phía sau kết cấu lưới B40; 01 hàng rào phía trước kết cấu khung sắt; 01 cổng sắt 02 cánh; 01 giếng khoan; 01 trụ bê tông thể tích 0,28m³. (các tài sản này nằm trên phần đất ký hiệu II trên bản vẽ kèm theo)

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Sử Kim C tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 4 tường gạch xây không tô, mái tôn nền gạch; 01 căn nhà cấp 4 tường gạch xây không tô, mái tôn nền đất; 01 mái che phía trước khung sắt, mái tôn, nền gạch; 01 sân bê tông lát gạch; 01 mái che phía sau khung sắt, mái tôn, nền đất; 01 hàng rào lưới B40; 01 bàn thiên. (các tài sản này nằm trên phần đất ký hiệu III trên bản vẽ kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/5/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn T, ngày 22/5/2025 bị đơn bà Trịnh Thị Thu L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: 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: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ người thừa kế của bà Trương Thị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án 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] Bị đơn Ông Sử Kim C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế Tâm T1, ông Trần Văn N, Văn phòng C2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn Đ, ông Nguyễn Phan Thế D và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND xã L và UBND huyện B) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, 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] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, ông Sử Kim C, bà Trịnh Thị Thu L, ông Nguyễn Phan Hoàng K, ông Nguyễn Thế Tâm T1, bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Phùng Văn Đ, ông Nguyễn Phan Thế D trả lại toàn bộ nhà và phần đất có diện tích 1.124,3m² thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 23, tại xã L, huyện

B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2020 cho bà Phan Thị Túy P. Đối với các công trình do bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Sử Kim Cm Cường, bà Trịnh Thị Thu L và ông Nguyễn Thế Tâm T1 xây dựng trên đất, bà P yêu cầu Tòa án buộc những người này tháo dỡ để trả lại đất. Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện trên, vụ án không có tranh chấp liên quan đến UBND xã L. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định rằng do bà P có đơn ngăn chặn việc xây nhà của bà L, nên đã đưa UBND xã L vào tham gia tố tụng là không đúng với quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà P thể hiện, nguồn gốc thửa đất 510 nêu trên là do bà P nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019. Bà P cho rằng đã nhận chuyển nhượng với giá 1.500.000.000 đồng và việc chuyển nhượng này bao gồm cả 02 căn nhà trên đất, thể hiện qua việc ông T (con bà L1) đã ký giấy thuê lại nhà cùng ngày 23/8/2019. Ông Nguyễn Văn T cho rằng việc bà Trương Thị L1 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là để che giấu cho một giao dịch vay tiền giữa gia đình ông và bà P. Sau khi bà L1 chết, ông T đã ký xác nhận nợ với bà P với tổng số tiền là 910.000.000 đồng, thực tế không có việc giao nhận nhà đất, giá trị hợp đồng ghi 50.000.000 đồng, giấy thuê nhà là ký sau khi mẹ ông T chết. Như vậy, bản chất của vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có liên quan đến tài sản trên đất là căn nhà của bà L1. Do đó, khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng cũng như tài sản của bà L1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ hàng thừa kế của bà L1 để đưa vào tham gia tố tụng là có thiếu sót vì theo trình bày của ông T bà L1 còn có 02 người con là bà Nguyễn Thị Ngọc A và bà Nguyễn Thị M và cũng không giải thích cho ông T và ông Đ, là những người thừa kế của bà L1, thực hiện quyền yêu cầu của mình đối với hợp đồng trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P cung cấp hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 30/7/2019 để chứng minh giá chuyển nhượng của hợp đồng ngày 23/8/2019, tuy nhiên người nhận đại diện ký bên bán là ông T, chứng cứ này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá.

[4] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2022 thì trên đất tranh chấp có các tài sản sau:

Gia đình ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Phan Hoàng K, ông Phùng Văn Đ, ông Nguyễn Phan Thế D đang quản lý sử dụng các tài sản của bà Trương Thị L1 gồm: 01 căn nhà cấp 4 nền gạch men, tường gạch xây tô, trần la phong, mái tôn; 01 mái che phía trước kết cấu khung sắt, 01 nhà vệ sinh, 01 bàn thiên, 01 sân bê tông phía trước nền xi măng.

Bà Nguyễn Thị Hoàng T2, ông Sử Kim C đang quản lý sử dụng các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 4 tường gạch xây không tô, mái tôn nền gạch; 01 căn nhà cấp 4 tường gạch xây không tô, mái tôn nền đất; 01 mái che phía trước khung sắt, mái tôn, nền gạch; 01 sân bê tông lát gạch; 01 mái che phía sau khung sắt, mái tôn, nền đất; 01 hàng rào lưới B40, 01 bàn thiên.

Bà Trịnh Thị Thu L, ông Nguyễn Thế Tâm T1 đang quản lý sử dụng các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 3 tường gạch xây tô, cột bê tông cốt thép, mái tôn, trần la phong; 01 gác lửng; 01 hàng rào phía trước kết cấu gạch xây không tô, khung sắt phía trên; 03 trụ cổng bằng gạch xây; 01 hàng rào phía sau kết cấu tường gạch xây không tô, 01 hàng rào phía sau kết cấu lưới B40; 01 hàng rào phía trước kết cấu khung sắt; 01 cổng sắt 02 cánh; 01 giếng khoan; 01 trụ bê tông thể tích 0,28m³.

[5] Trong quá trình tố tụng, bà T2, ông C, bà L và ông T1 đều đã trình bày và cung cấp các hợp đồng mua bán đất viết tay với bà L1 làm bằng chứng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng các hợp đồng này có nội dung và hình thức vi phạm các quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có cơ sở để bảo vệ quyền và lợi ích của các đương sự này, tuyên buộc họ phải tháo dỡ tài sản và giao trả quyền sử dụng đất cho bà P và dành cho họ quyền khởi kiện những người thừa kế của bà Trương Thị L1 trong một vụ án khác để giải quyết tranh chấp về các hợp đồng viết tay trên là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sẽ không đảm bảo được nguyên tắc xét xử hai cấp theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Thị Thu L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng T2.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 16/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Trịnh Thị Thu L, bà Nguyễn Thị Hoàng T2, và ông Nguyễn Văn T mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0006402, 0006403, 0006404 ngày 26/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (19), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết