

Bản án số: 185/2024/DS-PT
Ngày: 29 - 8 - 2024
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2024/QĐ-PT ngày 04/7/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 207/2024/QĐ-PT ngày 26/7/2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 116/2024/TB-TA ngày 07/8/2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Như M, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ A, ô C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1984; Địa chỉ: 1, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

- Bà Trần Ngân H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: A chung cư B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bà Vũ Thị Phương T, sinh năm 1982; Địa chỉ: E P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Minh C, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ A Ô, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Như M trình bày: Ngày 03/12/2020 do khó khăn về kinh tế nên bà M có tìm đến vợ chồng ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H để vay số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất là 5%/tháng, đóng tiền lời hàng tháng và lúc nào có tiền gốc sẽ trả lại. Vợ chồng ông M1 và bà H yêu cầu bà M phải thế chấp căn nhà bà M đang ở mới cho vay số tiền nêu trên. Căn nhà của bà M hiện đang ở có diện tích khoảng 108m² (ngang 7m dài 15,5m) tọa lạc tại đường số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M. Do bà M không biết chữ, nên vợ chồng ông M1 và bà H có ghi hợp đồng thế chấp viết tay, sau khi viết giấy xong vợ chồng ông M1 và bà H có đọc cho bà M nghe với nội dung bà M sẽ thế chấp căn nhà trên cho ông M1 và bà H để vay số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất là 5%/tháng, tức mỗi tháng bà M phải đóng lãi số tiền 10.000.000 đồng. Sau khi nghe nội dung đúng như đã thỏa thuận thì bà M mới ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng thế chấp đó.

Từ ngày 03/01/2021 đến ngày 03/11/2021 bà M đã đóng số tiền lãi tổng cộng cho vợ chồng ông M1 và bà H là 108.000.000 đồng, mỗi tháng bà M trực tiếp xuống nhà ông M1 và bà H để trả tiền lãi cho vợ chồng ông M1 và bà H là 10.000.000 đồng, không ghi giấy hay biên nhận gì. Từ tháng 12 năm 2021 đến tháng 02 năm 2022 do dịch bệnh nên bà M không thể tiếp tục trả lãi như đã thỏa thuận nên khoảng ngày 05/02/2022 bà M có nhờ họ hàng đến nhà vợ chồng ông M1 và bà H để đề nghị trả lại số tiền gốc là 200.000.000 đồng cùng với 03 tháng tiền lãi (từ tháng 12 năm 2021 đến tháng 02 năm 2022) và yêu cầu vợ chồng ông M1 và bà H hoàn trả lại cho bà M hợp đồng thế chấp viết tay đã viết trước đó. Tuy nhiên, vợ chồng ông M1 và bà H từ chối với lý do bà M đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà M đang ở với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng chứ không phải là thế chấp quyền sử dụng đất nên bây giờ muốn chuộc lại căn nhà trên thì phải đưa cho vợ chồng ông M1 và bà H số tiền 500.000.000 đồng. Lúc này, bà M mới nói rõ với vợ chồng ông M1 và bà H về việc trước đó hai bên thỏa thuận chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và đóng lãi hàng tháng để vay tiền nhưng sao bây giờ lại chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông M1, bà H đuổi bà M ra khỏi nhà. Vợ chồng ông M1, bà H đã lợi dụng lòng tin và lợi dụng bà M không biết chữ để viết từ hợp đồng thế chấp thành hợp đồng chuyển nhượng để cố tình chiếm đoạt căn nhà và đất bà M đang ở thông qua hình thức cho vay tiền. Dù bà M đã nhiều lần cố gắng liên hệ với ông M1 và bà H để đề nghị giải quyết vấn đề tranh chấp giữa hai bên trên phương diện tình cảm nhưng không được. Từ tháng 02/2022 đến trước khi bà M khởi kiện vụ án ra Tòa, vợ chồng ông M1 và bà H nhiều lần mướn giang hồ đến nhà bà M tự ý tháo dỡ đồ đạc của bà M ném ra khỏi nhà và đề nghị bà M phải dọn ra khỏi nhà để trả nhà cho vợ chồng ông M1 và bà H. Ngày 04/04/2022 lợi dụng bà M không có nhà, vợ chồng ông M1, bà H đã tự ý đến nhà bà M ném đồ ra đường.

Về hợp đồng thuê nhà ngày 03/12/2020 mà phía bị đơn cung cấp bà M hoàn toàn không biết và không kí hay lăn tay gì vô cả.

Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà viết tay ngày 03/12/2020 giữa bà Phạm Như M, ông Lê Minh C và ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích 108m² (ngang 7m, dài 15,5m) đất và nhà trên đất thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 180 tọa lạc tại đường số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Bà M yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H trả lại nhà, đất cho bà M, đồng thời bồi thường thiệt hại do ngang nhiên xâm phạm và chiếm đoạt chỗ ở của bà M.

Bà M yêu cầu ông M1 và bà H phải trả lại nhà đất cho bà M đồng thời bà M đồng ý trả lại cho ông M1 và bà H số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đã ghi là 200.000.000 đồng và đồng ý trả lại 3 tháng tiền lãi cho ông M1, bà H là 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M rút lại yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H bồi thường thiệt hại do ngang nhiên xâm phạm và chiếm đoạt chỗ ở của bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Như M trình bày: Ông Phan Minh Đ đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà M, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Vào ngày 03/12/2020 vợ chồng bà H, ông M1 có nhận chuyển nhượng một căn nhà và đất ở thửa đất số 193 tờ bản đồ số 180 tọa lạc tại đường số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với phần diện tích đất khoảng 108m² của ông Lê Minh C và bà Phạm Như M, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Khi vợ chồng bà H, ông M1 mua căn nhà này thì đã đi hỏi hàng xóm xung quanh và cũng đã ra khu phố để hỏi và để thông báo cho khu phố biết là vợ chồng bà H, ông M1 có mua căn nhà này. Sau khi mua xong do chưa có nhu cầu để ở nên vợ chồng bà H, ông M1 cho ông C và bà M thuê lại căn nhà này để ở với giá thuê là 2.000.000 đồng mỗi tháng. Sau đó vợ chồng bà H, ông M1 có thông báo cho ông C và bà M là từ ngày 06/1/2022 đến ngày 06/4/2022 vợ chồng bà M phải dọn ra khỏi nhà. Tuy nhiên bà M không những không trả lại nhà mà còn nói giấy tờ tay không có giá trị pháp lý nên không trả nhà cho vợ chồng bà H, ông M1. Vợ chồng bà H, ông M1 đã nhiều lần nhờ công an và khu phố đến giải quyết nhưng bà M vẫn không trả nhà lại. Lý do mà trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất các bên chỉ ghi 200.000.000 đồng là do bà M kêu ghi 200.000.000 đồng thôi để đóng thuế ít nên các bên đã thống nhất ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Vợ chồng bà H, ông M1 cho rằng việc mua bán rõ ràng nên đã lấy lại căn nhà trên và hiện đã sửa chữa lại nhà để ở. Việc mua bán chuyển nhượng là hoàn toàn có thật, không có việc vay mượn gì ở đây cả, việc bà M cho rằng đây chỉ là hợp đồng vay tài sản là hoàn toàn sai sự thật nên vợ chồng bà H, ông M1 không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà M.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh C trình bày: Vào ngày 03/12/2020 ông và bà Phạm Như M có viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H một căn nhà và đất ở thửa đất số 193, tờ bản đồ số 180 tọa lạc tại đường số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với phần diện tích 108m² tuy nhiên đây thực chất chỉ là bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng của bà M chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Do ông C không biết chữ nên vợ chồng ông M1, bà H đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vào ngày 03/12/2020 và đơn sang nhượng nhà ở và đất ở ngày 03/12/2020 thì ông C đã ký tên vô và chỉ nghĩ ký vô hợp đồng vay thôi chứ không phải chuyển nhượng nhà đất. Khi ông M1 đưa cho ông C hợp đồng thuê nhà thì ông C cũng ký vô chứ cũng không nghĩ gì hết. Số tiền vay là 200.000.000 đồng, bà M đã nhận đủ, có trả lãi suất hàng tháng là 10.000.000 đồng. Việc trả lãi này do bà M trả, ông C đi biển ít

vô đất liền nên không biết. Mục đích của việc vay tiền để cho bà M trả nợ. Khi vay tiền xong khoảng vài tháng sau là ông C đi biển và không chung sống với bà M đến bây giờ.

Nguồn gốc đất là do bà M nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị T1 vào ngày 30/3/2015 có hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở. Ông C xác nhận nhà đất này là tài sản riêng của bà M, ông C không liên quan gì cả, ông C chỉ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng cùng với bà M vì thời điểm nay ông và bà M đang sống chung nên bà M và bà T1 kê kí tên thì ông C chỉ kí tên vô hợp đồng thôi chứ thực tế bà M mới là người nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà T1. Ông C không có bất kì ý kiến, yêu cầu và không tranh chấp gì đối với căn nhà và đất mà bà M đang khởi kiện. Nếu Tòa án xét xử tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vào ngày 03/12/2020 giữa ông C, bà Phạm Như M và ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị H; nhà và đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 180 tọa lạc tại đường số C, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với phần diện tích đất khoảng 108m² thì ông C đồng ý để cho bà M được toàn quyền quyết định, định đoạt và toàn quyền sở hữu, sử dụng phần nhà đất này, ông C từ chối nhận nhà đất này vì đây là tài sản riêng của bà M, không phải của ông C. Việc ông M1 và bà H đã lấy nhà đất này để xây dựng lên căn nhà khác thì ông C không biết do đi biển, sau này đi biển vô ông C mới biết.

Ông C và bà M chung sống vợ chồng với nhau khoảng từ năm 2016 đến nay, không đăng kí kết hôn. Ông C và bà M còn thiếu ông M1 và bà H số tiền 200.000.000 đồng, tiền lãi suất thì bà M đóng chứ ông C không đóng nên không biết. Ông cho rằng đây chỉ là hợp đồng vay tiền và đồng ý cùng bà M trả số tiền vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi suất theo qui định cho ông M1 và bà H.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 03/12/2020 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Như M, ông Lê Minh C và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích nhà đất 108m² thuộc một phần của thửa số 193 tờ bản đồ số 180 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H phải di dời toàn bộ các công trình kiến trúc mà ông M1 và bà H đã xây dựng trên phần đất thuộc một phần của thửa số 193 tờ bản đồ số 180 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và trả lại đất trống cho bà M. (Kèm theo là biên bản định giá tài sản ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền và mảnh trích đo địa chính số 669-2022 do chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện L đo đạc và kí ngày 07/12/2022)

Bà Phạm Thị M2 và ông Lê Minh C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H số tiền 204.999.800 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Như M về việc buộc ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại cho bà M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 01/02/2024 ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thửa đất số 193 tờ bản đồ số 180 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hà Thị B, ông Hà Văn N, ông Hà Ngọc R, bà Hà Thị M3, bà Hà Thị T2 và bà Hà Thị Kim L có diện tích 726,1m²; các chủ thể đồng sử dụng chưa thỏa thuận phân chia cụ thể về vị trí sử dụng của từng người. Tuy nhiên Tòa sơ thẩm không đưa các ông, bà Hà Thị B, ông Hà Văn N, ông Hà Ngọc R, bà Hà Thị M3, bà Hà Thị T2 và bà Hà Thị Kim L, ông Lê Văn T3 và bà Đoàn Thị T1 vào tham gia tố tụng để làm rõ có việc chuyển nhượng nhà đất như bà M3 trình bày hay không và ý kiến của họ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc Tòa sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng không những ảnh hưởng đến quyền lợi của họ mà còn ảnh hưởng đến việc thi hành án trên thực tế, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nhà và đất tranh chấp trong vụ án thuộc một phần thửa đất số 193, tờ bản đồ số 180, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguồn gốc đất thửa số 193, tờ bản đồ số 180, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là của bà Nguyễn Thị B1 và ông Hà Ngọc C1.

Ngày 27/7/2010, bà Nguyễn Thị B1 và ông Hà Ngọc C1 viết giấy ủy quyền phân diện tích ngang 7m dài 15,5m, tổng diện tích là 108,5m² tọa lạc tại tổ A khu phố H, thị trấn L cho con là bà Hà Thị B.

Ngày 17/12/2010, ông Hà Ngọc C1 và bà Nguyễn Thị B1 được UBND huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 023220, thửa số 188, tờ bản đồ số 14 diện tích 726,1m², thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Năm 2011 bà Nguyễn Thị B1 chết, năm 2017 ông Hà Ngọc C1 chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 và bà B1 là các ông, bà Hà Thị T2, Hà Ngọc R, Hà Thị B, Hà Văn N, Hà Thị M3, Hà Thị Kim L làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và ngày 16/8/2017 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận cùng sử dụng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 193 (cũ là 188) tờ bản đồ số 180 (cũ là 14) diện tích 726,1m² thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Ngày 10/5/2013, ông Lê Văn T3 bà Hà Thị B viết hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở bằng giấy tay chuyển nhượng phần diện tích 108m² đất và nhà trên đất, tại tổ A khu phố H, thị trấn L cho bà Đoàn Thị T1.

Ngày 30/3/2015, bà Đoàn Thị T1 viết hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở bằng giấy tay chuyển nhượng phần diện tích 108m² đất và nhà trên đất, tại tổ A khu phố H, thị trấn L cho ông Lê Minh C và bà Phạm Như M.

Ngày 03/12/2020, ông Lê Minh C và bà Phạm Như M viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà bằng giấy tay chuyển nhượng phần diện tích 108m² đất và nhà trên đất, tại tổ A khu phố H, thị trấn L cho ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H.

Như vậy về mặt pháp lý thì thửa đất số 193 (cũ là 188) tờ bản đồ số 180 (cũ là 14) diện tích 726,1m² thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng chung của các ông, bà Hà Thị T2, Hà Ngọc R, Hà Thị B, Hà Văn N, Hà Thị M3, Hà Thị Kim L.

Phần đất bà Nguyễn Thị B1 và ông Hà Ngọc C1 viết giấy ủy quyền cho bà Hà Thị B có diện tích ngang 7m dài 15,5m, tổng diện tích là 108,5m² không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ của phần đất này. Trong khi phần đất tranh chấp trong vụ án có diện tích ngang 7,59m dài một cạnh là 16,81m và cạnh còn lại là 17,57m, diện tích 128,6m² thuộc một phần thửa 193, tờ bản đồ số 180, thị trấn L, huyện L (theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 07/12/2022) thuộc quyền sử dụng chung của các ông, bà Hà Thị T2, Hà Ngọc R, Hà Thị B, Hà Văn N, Hà Thị M3, Hà Thị Kim L.

Như vậy khi giải quyết vụ án thì cần phải làm rõ phần diện tích đất 108,5m² bà B1 và ông C1 ủy quyền cho bà B có phải là diện tích đất 128,6m² thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 180, thị trấn L, huyện L các bên đang tranh chấp trong vụ án hay không, và phải đưa các ông, bà Hà Thị T2, Hà Ngọc R, Hà Thị B, Hà Văn N, Hà Thị M3, Hà Thị Kim L là người đứng tên đồng sử dụng đất cũng như ông Lê Văn T3, bà Đoàn Thị T1 là người thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ yêu cầu của họ như thế nào đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Hà Thị T2, ông Hà Ngọc R, bà Hà Thị B, ông Hà Văn N, bà Hà Thị M3, bà Hà Thị Kim L, ông Lê Văn T3, bà Đoàn Thị T1 vào tham gia tố tụng để làm rõ nội dung trên nhưng tuyên buộc bị đơn ông M1, bà H phải di dời toàn bộ công trình kiến trúc mà ông M1 và bà H xây dựng trên phần đất thuộc một phần của thửa số 193, tờ bản đồ số 180, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và trả lại đất trống cho bà M3 là chưa bảo đảm giải quyết vụ án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị T2, ông Hà Ngọc R, bà Hà Thị B, ông Hà Văn N, bà Hà Thị M3, bà Hà Thị Kim L, ông Lê Văn T3, bà Đoàn Thị T1 tham gia tố tụng để làm rõ những nội dung liên quan đến họ để giải quyết là chưa bảo đảm nguyên tắc giải quyết vụ án, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ảnh hưởng việc thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Phạm Như M với bị đơn ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H không phải chịu. H2 lại cho ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004391 ngày 12/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Long Điền;
- Chi cục THADS H.Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Xuân Long Bùi Thị Thương

Trương Văn Tâm