

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 175/2024/DS-PT

Ngày 21-8-2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Nguyễn Thị Quang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 221/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 222/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 29-02-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn T – Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị O, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà Vũ Thị Phương T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: E P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 08-11-2021 (có mặt).

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

Bà Võ Thị T2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T2:

Bà Vũ Thị Phương T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: E P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 08-11-2021 (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

Bà Phạm Thị Y – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Y trình bày:

Bà Y là chủ sử dụng diện tích đất 2.818,4m² thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 32 (cũ 15) xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778042 ngày 20-6-2012. Nguồn gốc đất do cha bà Y là ông Phạm Văn H (mất năm 2017) tặng cho và được chỉnh lý trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-8-2014.

Khi ông H còn sống, ông H có bán cho bà Võ Thị O (tên gọi khác là Võ Thị X) phần đất diện tích ngang 14m dài 27m. Việc mua bán giữa ông H với bà O thế nào thì bà Y không rõ. Bà O cung cấp cho Tòa án tờ giấy viết tay có tiêu đề “Giấy mua đất” đề ngày 30-5-2006, theo Kết luận giám định số 95/KL-KTH-TL ngày 08-8-2022 của Phòng K Công an tỉnh B thì chữ ký “H” trong tờ giấy này là của cha bà Y. Do đó, bà Y đồng ý để cho bà O sử dụng phần diện tích đúng như ông H đã bán cho bà O là ngang 14m dài 27m thuộc vị trí phía sau có diện tích 377,3m², bao gồm diện tích 216,5m² (ký hiệu F) + 160,8m² (ký hiệu E), thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B, theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Đối với phần đất phía trước diện tích 167m² (ký hiệu G) và phần diện tích tiếp giáp đường giao thông là 42,4m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B đề nghị bà O tháo dỡ hàng rào, cổng sắt trả lại cho bà Y.

Về yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T2: Theo “*Giấy bán đất*” đề ngày 30-12-2020, bà Y xác nhận ngày 29-02-2019, bà có bán cho bà T2 phần diện tích có chiều ngang 14m, về chiều dài thời điểm đó 02 bên không đo đạc nên không biết chính xác bao nhiêu, nhưng được thể hiện từ đường đi 03m đổ xuống hết chiều đất giáp ranh với ông H1. Theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B phần đất này có diện tích 654,8m² (ký hiệu A), giáp ranh đất ông H1, có 120m² đất thổ cư và có đường đi chung 3m giữa hai bên là Võ Thị T2 và Phạm Thị H2 (chị ruột bà Y), phần đường đi chung nằm bên tay phải cặp hông nhà Phạm Thị H2, diện tích 86,4m² (ký hiệu D) và diện tích 37m² (ký hiệu C). Diện tích đất bán nằm trong diện tích 2.818.4m², có 300m² đất ở, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 778042 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 20-6-2012 đứng tên ông Phạm Văn H. Giá chuyển nhượng là 630.000.000 đồng, bà Y đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng.

Đến ngày 31-12-2020, bà Y bán thêm cho bà T2 20m² đất thổ cư với số tiền là 18.000.000 đồng, bà T2 đã thanh toán và bà Y nhận đủ 648.000.000 đồng. Sau khi lập thủ tục mua bán xong, bà Y giao cho bà T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778042 để bà T2 liên hệ thủ tục tách thửa.

Năm 2020, bà T2 xây dựng các công trình nhà xưởng trên đất như hiện nay. Bà Y đồng ý công nhận cho bà T2 phần diện tích theo mua bán là 654,8m² (ký hiệu A), có 140m² đất ở thuộc 01 phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B. Đối với phần đất diện tích 160,8m² (ký hiệu E) theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, bà Y xác định không bán cho bà T2 vì ông H đã bán phần đất này cho bà O. Bà Y yêu cầu bà T2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778042 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 20-6-2012.

Bị đơn bà Võ Thị O và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Vũ Thị Phương T1 trình bày:

Bà Võ Thị O còn có tên gọi khác là Võ Thị X. Bà O là cháu của ông Phạm Văn H (cha của bà Y). Ngày 20-02-2000, bà O có mua của ông Phạm Văn H phần diện tích đất có chiều ngang 14m, chiều dài 27m (tứ cận đất tiếp giáp như sau: Một bên giáp ranh với nhà đất của bà O, phía trước giáp đường đi, phía sau và một bên giáp đất ông H) với giá 05 chỉ vàng 24K. Bà O đã giao đủ tiền cho ông H. Tại thời điểm mua bán, hai bên không lập giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận bằng miệng. Đến ngày 30-5-2006, bà O và ông H mới lập giấy tờ mua đất đề ngày 30-5-2006 (viết tắt 06) để tránh sự tranh chấp về sau. Việc mua bán này có ông Q (hiện đã mất) làm chứng. Tại thời điểm mua bán đất, quyền sử dụng đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi mua bán, bà O sử dụng phần đất này ổn định từ năm 2000 và xây dựng một số công trình trên đất. Thời gian gần đây, bà Y mới tranh chấp cho rằng bà O lấn chiếm đất của bà Y nhưng thực tế bà Y biết ông H đã bán phần diện tích đất này cho bà O. Sau khi ông H mất, bà Y cho rằng việc mua bán giữa bà O và ông H không có giấy tờ gì chứng minh nên tranh chấp để đòi lại đất.

Theo giấy mua bán ngày 30-5-2006, các bên mua bán diện tích ngang 14m, dài 27m. Tuy nhiên, các bên chỉ ước chừng không đo đạc cụ thể nên diện tích bà O sử dụng hiện nay có sự biến động. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà O có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 chia làm nhiều phòng để cho công nhân ở.

Đến khoảng năm 2017, do nhà xưởng cấp nên bà O đã đập căn nhà này đi, hiện nay vẫn còn lại nền bê tông của căn nhà cũ hiện hữu trên đất. Bà O cũng đã dựng hàng rào B40 bao quanh đất nhưng ông H và bà Y không tranh chấp, ngăn cản. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà O là người sử dụng đất, nhưng khoảng vài năm trở lại đây, bà O cho con gái là Võ Thị T2 sử dụng làm chỗ chế biến và phơi cá.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T2 đối với bà Y, bà O có ý kiến như sau: Việc bà T2 mua đất của bà Y, bà O có nghe bà T2 nói sơ qua nhưng không hỏi cụ thể. Khi tranh chấp trong vụ án này thì bà O mới biết. Do phần diện tích 160,8m² (ký hiệu E) theo sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, bà T2 đã mua của bà Y nên bà O rút một phần yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận Giấy mua bán ngày 30-5-2006 giữa bà O và ông Phạm Văn H có hiệu lực. Công nhận cho bà O được quyền sử dụng phần diện tích 425,9m² (bao gồm diện tích 216,5m² + diện tích 167m² và phần diện tích 42,4m²) thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32, xã L, thành phố B theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T2 và người đại diện hợp pháp là bà Vũ Thị Phương T1 trình bày:

Ngày 29-02-2019, bà Y có chuyển nhượng cho bà T2 một phần đất, nhưng đến ngày 30-12-2020 các bên mới lập giấy bán đất với nội dung như sau:

Phần đất được bán ngang 14m, dài hết đất (phần cuối đất) theo Sơ đồ đo vẽ ngày 25-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có diện tích 852,6m² (ký hiệu A+C+E), có 120m² đất thổ cư và có đường đi chung 3m sát bên nhà bà Phạm Thị H2 (chị ruột bà Y) có diện tích 86,4m² (ký hiệu D). Phần đất được bán nằm trong diện tích 2.818,4m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778042 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 20-6-2012 đứng tên ông Phạm Văn H, chỉnh lý sang tên bà Phạm Thị Y ngày 20-8-2014. Giá chuyển nhượng là 630.000.000 đồng, bà T2 đã giao toàn bộ tiền cho bà Y. Đến ngày 31-12-2020, bà Y bán thêm cho bà T2 20m² đất thổ cư với số tiền là 18.000.000 đồng, bà T2 đã thanh toán đủ cho bà Y 18.000.000 đồng. Tổng cộng, bà T2 giao cho bà Y 648.000.000 đồng. Sau khi lập thủ tục mua bán xong, bà Y giao cho bà T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778042 để bà T2 liên hệ thủ tục tách thửa. Năm 2020, bà T2 xây dựng công trình nhà xưởng trên đất như hiện nay.

Bà Y cho rằng phần đất bán cho bà T2 chỉ có diện tích 654,8m² (ký hiệu A) theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là không đúng, vì theo nội dung giấy mua bán nêu trên thể hiện phần đất được bán có chiều dài hết đất (phần cuối đất) thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B, và thực tế sau khi mua bán bà T2 đã sử dụng toàn bộ phần diện tích trên.

Bà T2 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất đề ngày 30-12-2020 giữa bà Phạm Thị Y và

Võ Thị T2 có hiệu lực. Công nhận cho bà T2 được quyền sử dụng diện tích 852,6m² (ký hiệu A+C+E), có 140m² đất thổ cư thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 32 xã L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 778042 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 20-6-2012 và theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là luật sư Lê Biên P1 trình bày:

Đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị Phương T1. Bà O mua đất của ông H từ năm 2000, tính đến nay là hơn 20 năm. Tuy giấy tờ mua bán chỉ ghi diện tích 14m x 27m nhưng tại thời điểm đó, các bên chỉ áng chừng diện tích, không đo đạc cụ thể nên diện tích không chính xác. Thực tế bà O đã sử dụng ổn định toàn bộ diện tích tranh chấp và xây dựng nhà cũng như công trình trên đất hơn 20 năm mà không có sự phản đối của ông H cũng như bà Y. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà O.

Đối với yêu cầu của bà T2: Theo giấy mua bán giữa bà T2 và bà Y thể hiện bà Y bán cho bà T2 phần đất có chiều dài hết đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-6-2012. Tại thời điểm bà Y bán cho bà T2 thì bà Y không thừa nhận phần đất đang tranh chấp là của bà O mà cho rằng phần đất này là của bà Y nên khởi kiện yêu cầu bà O trả lại. Đến khi có Kết luận giám định số 95/KL-KTHS-TL ngày 08-8-2022 của Phòng K - Công an tỉnh B, thì bà Y mới đồng ý phần diện tích ông H đã bán cho bà O là 14m x 27m. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Y và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị O, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Bà Võ Thị O được quyền sử dụng diện tích 426,9m² (bao gồm diện tích 216,5m² (ký hiệu F) + 167m² (ký hiệu G) + 42,4m²) thuộc một phần thửa số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B, theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Bà Võ Thị O có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Y số tiền 143.700.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Phạm Thị Y.

Công nhận giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất đề ngày 30-12-2020 giữa bà Phạm Thị Y và bà Võ Thị T2 có hiệu lực pháp luật.

Bà Võ Thị T2 được quyền sử dụng diện tích 852,6m² (bao gồm diện tích 654,8m² ký hiệu A; 37m² ký hiệu C; 160,8m² ký hiệu E), có 140m² đất ở thuộc một phần thửa số 140, tờ bản đồ số 32 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,

theo Sơ đồ đo vẽ ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Bà Võ Thị O và bà Võ Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Y, buộc bà Võ Thị T2 có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 778042 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 20-6-2012.

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

Ngày 05-01-2024, nguyên đơn bà Phạm Thị Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Y (do ông Nguyễn P đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Văn H và bà Võ Thị O ngày 30-5-2006.

Bị đơn bà Võ Thị O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 (do bà Vũ Thị Phương T1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Y nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Y nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Võ Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

[2.1] Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn thì bà Y yêu cầu bị đơn bà Võ Thị O trả lại diện tích đất lấn chiếm có kích thước 14m x 27m thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ 32 xã L, thành phố B. Còn theo đơn yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T2 thì bà T2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất đề ngày 30-12-2020 giữa bà Phạm Thị Y và bà Võ Thị T2. Do vậy, về mặt tố tụng, cấp sơ thẩm phải đưa chồng nguyên đơn, chồng bị đơn và chồng bà T2 vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định rõ quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản riêng của bà Y, bà O và bà T2 hay là tài sản chung của vợ chồng. Từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm không đưa những người trên vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Theo đơn phản tố của bà O thì bà O yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 560m² (ngang 14m x dài 27m) thuộc một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ 32, xã L, thành phố B theo Giấy mua đất ngày 30-5-2006 giữa bà O và ông Phạm Văn H, là cha của nguyên đơn. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do ông Phạm Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị Q1 đã chết, nên để có căn cứ xác định tính hợp pháp của Giấy mua đất ngày 30-5-2006 cần phải đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị Q1 là bên chuyển nhượng vào tham gia tố tụng để làm rõ có việc ông H ký giấy bán đất trên hay không? Quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản riêng của ông H hay là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà Q1. Nay ông H, bà Q1 đã chết thì các đồng thừa kế của họ có đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H đã ký với bà O năm 2006 không? Nếu không đồng ý thì họ có yêu cầu gì đối với hợp đồng này. Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng này nhưng vấn đề này cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên cấp phúc thẩm không có thẩm quyền giải quyết. Cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp nên đưa thiếu người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[2.3] Ngoài ra, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị Q1 và bà Phạm Thị Y năm 2014 là tặng cho toàn bộ thửa đất 140, tờ bản đồ 32, xã L, thành phố B, tức là bao gồm cả phần bị đơn cho rằng đã mua của ông H năm 2000. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho này trong mối quan hệ với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà O là chưa xem xét, giải quyết triệt để vụ án.

[2.4] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm*: Sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Nguyên đơn không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Y.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm*: Được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án này.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Phạm Thị Y không phải chịu. Hoàn trả cho bà Y 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000972 ngày 18-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-8-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ

