

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 184/2023/DS-PT
Ngày 22-5-2023
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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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.

Trong các ngày 31 tháng 3 và ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 471/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 135/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 68/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023; Thông Báo về việc tiếp tục phiên tòa số 40/2023/TB-TA ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952 (chết ngày 31/3/2014).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm:

1.1. Bà Phan Thị D, sinh năm 1943; địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- 1.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972;
- 1.4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976;
- 1.5. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978;
- 1.6. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980;
- 1.7. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982;
- 1.8. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2018), có mặt.

2. Bà Phan Thị D, sinh năm 1943; địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị D: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị D: Ông Nguyễn Đức Đ1, là Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức Đ1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn H3, sinh năm 1966;
2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1973; địa chỉ: số 109/810E, N, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/9/2022), có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1945; địa chỉ: khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương;
2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972;
3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976;
4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978;

5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980;

6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982;

7. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, ông T1, ông M, ông H1, ông C, bà H2, bà D: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp 1, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2018), có mặt.

8. Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố 2, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Lê Minh H4, sinh năm 2000; địa chỉ: khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Bà Đỗ Thị Gái T2, sinh năm 1967; địa chỉ: số 99 khu phố Đ, phường V, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

13. Ông Hoàng Phú P, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

14. Ông Lê Văn B, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ 3, khu phố B1, phường H, thị xã B2, tỉnh Bình Phước, có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị D là chủ sử dụng đất có diện tích đất 1.575m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu cột khung gạch, mái tole, nền gạch bông và công trình phụ, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00136/QSDĐ/TU ngày 03/6/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn H.

Năm 2006, ông Nguyễn Văn H cho vợ chồng ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L ở nhờ trên phần đất của ông H đang quản lý sử dụng. Ngày 01/11/2006, ông Nguyễn Văn H đã ký giấy ủy quyền cho ông Lê Văn H3 để ông H1 thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn sinh hoạt cho gia đình tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn T với số tiền vay là 15.000.000 đồng. Tuy

nhiên, lợi dụng việc ủy quyền thế chấp và biết vợ chồng ông H là người không biết chữ nên ngày 28/01/2008, ông Lê Văn H3 đã gọi ông H đến Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Chánh để ký tên trả nợ vay Ngân hàng, giải chấp quyền sử dụng đất. Năm 2009, ông H gặp ông H1 yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 cho rằng đã làm mất, ông H làm đơn có mất xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết vợ chồng ông H1 đã lừa dối ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông H1 đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02760, cấp ngày 24/3/2008 với toàn bộ diện tích đất 1.149m².

Ngày 14/01/2011, Ủy ban nhân dân phường P tiến hành hòa giải thành, nhưng ông H1 không thực hiện, ông H1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 180m² (7,5 x 23) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H5 và bà Đỗ Thị N trong khi đất đang có tranh chấp để nhằm tẩu tán tài sản.

Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị D khởi kiện ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2008 vô hiệu do bị lừa dối. Và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên vợ chồng ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế diện tích 1.149m², thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16. Buộc ông H1, bà L phải trả toàn bộ tài sản gắn liền với đất và diện tích đất nêu trên cho ông H và tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất ông H.

Bị đơn ông Lê Văn H3 và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1.149m² (trong đó 300m² đất thổ cư và 1.275m² đất vườn cây) thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố P, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có nguồn gốc là của bà ngoại và mẹ của ông H1 sinh sống trên diện tích đất nêu trên, ông H1 cũng về sinh sống trên diện tích đất nêu trên từ năm 1975 tới nay. Sau khi, bà ngoại chết, ông H là cậu ruột của ông H1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên, đến lúc ông H bệnh ông H1 là người lo cho ông H. Ông H nói với ông H1 trả cho ông H 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ông H chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H1. Sau đó, ông H ra Ủy ban nhân dân phường P để chuyển nhượng đất cho ông H1, nhưng do Ủy ban phường P1 yêu cầu vợ của ông H ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất, ông H nói gọi ai ký tên cũng được, ông H1 nhờ bà Tư bán vé số (không xác định được họ tên, địa chỉ) vào ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H5, ông H1 thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của ông Nguyễn Văn H5 số tiền là 205.700.000 đồng và đồng ý thực hiện theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2010 là đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 172,5m², thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông H và ông H1, bà L thì ông H1 có giao nhận số tiền chuyển nhượng cho ông H số tiền là 30.000.000 đồng. Vào thời điểm năm 2008-2009 ông có nuôi bệnh ông H tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Bình Dương.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P về việc yêu cầu bà H2 và ông P phải chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng trái phép căn nhà cấp 4, diện tích 91m² trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của ông Nguyễn Văn S (là cha ông C1) cho bà Nguyễn Thị S1 (bà S1 là chị ông S) về cất nhà và sinh sống từ năm 1975, nhưng chỉ cho phần đầu của thửa đất số 54 với diện tích đo đạc thực tế là 1.052,7m². Năm 1999, khi nhà nước có chính sách cấp sổ đại trà, ông H đã tự ý đi kê khai toàn bộ khu đất trong đó có cả phần đất mà gia đình ông C1 đang quản lý sử dụng từ năm 1975 đến nay với diện tích đo đạc thực tế là 333,8m². Do việc cấp sổ đại trà nên gia đình ông C1 không biết việc ông H đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất mà gia đình ông C1 đang quản lý, sử dụng. Diện tích 333,8m² trước đây ông C1 trồng hoa màu trên đất đến năm 1995 ông C1 trồng tầm vông trên đất đến nay. Đến khi ông H1 bán phần đất này cho ông Hoan, thì ông H mới nói phần đất mà ông C1 đang quản lý sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 và bà L. Sau đó vợ chồng ông C1 mới yêu cầu ông H1 và bà L điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả phần đất trên lại cho ông C1. Đến năm 2012, vợ chồng ông H1, bà L làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ diện tích ban đầu 1.575m² xuống còn 1.149m². Ông C1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp là của cha, mẹ bà H2 tạo lập bà H2 đã sống ổn định trên đất từ năm 2007 đến nay. Vì vậy, bị đơn ông Lê Văn H3 yêu cầu bà H2 và ông P trả lại căn nhà cấp 4, diện tích 91m² trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương bà H2 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Gái T2 trình bày: Bà Thu thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Lê Văn H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày: Về nguồn gốc đất ông B thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Lê Văn H3. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị D ông B không đồng ý. Do phần đất tranh chấp là do cha, mẹ ông B là ông Lê Văn H6 và bà Nguyễn Thị R để lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn C1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 333,8m² thuộc thửa 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị D đối với ông Nguyễn Văn C1 về việc tranh chấp phần đất diện tích 333,8m² là một phần của thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại khu phố P, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P về việc yêu cầu chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng trái phép căn nhà cấp 4, diện tích 91m² trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

4.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị D với ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L được UBND xã P (nay là phường P1) thị xã T chứng thực số 142, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/01/2008.

4.2. Bà Phan Thị D, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm bà Phan Thị D, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 674,9m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại khu phố P, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất (có ký hiệu A trên bản vẽ), phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 23;

Phía Tây giáp đất ông Lê Văn H3;

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C1;

Phía Bắc giáp đường nhựa.

4.3. Ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 377,8m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại khu phố P, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất (có ký hiệu B trên bản vẽ), phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất nguyên đơn;

Phía Tây giáp thửa đất số 53;

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C1;

Phía Bắc giáp đường nhựa.

(Có bản vẽ kèm theo)

4.4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 445646, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02760 ngày 24/3/2008 cấp cho ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L.

4.5. Bà Phan Thị D và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm bà Phan Thị D, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2; ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/9/2022, ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. bị đơn ông Lê Văn H3 và người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định kháng cáo bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Bị đơn giữ thiện chí hòa giải với nguyên đơn theo mức hòa giải và đề nghị Tòa án công nhận với tỷ lệ 46,6%, tương đương diện tích đất là 490m². Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý hòa giải. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Văn H là người khai phá đất và sử dụng từ năm 1989. Quá trình quản lý, sử dụng ông H đã chuyển nhượng một phần, chỉ còn lại thửa đất số 54. Trên đất, ông H đã xây dựng 01 căn nhà 94m², không có việc ông H1 xây căn nhà này cho ông H ở nhờ. Năm 2006, ông H cho ông Lê Văn H3 cất nhà lá ở nhờ trên đất. Năm 2007, ông H1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H để thế chấp Ngân hàng vay số tiền 15.000.000 đồng. Đến ngày 28/01/2008, ông H1 lừa dối ông H ra Ủy ban nhân dân xã P để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 và do không có bà D, ông H1 đã nhờ bà Tư bán vé số ký thay bà D, việc này ông H1 đã thừa nhận. Đồng thời, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không có thực, ông H1 không có chứng cứ đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông H nên có căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo, lừa dối nên bị vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã đề ra phương án hai bên hòa giải, chính ông H1 đã thống nhất thỏa thuận như phần quyết định của bản án đã tuyên. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của hai bên là đúng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và xem xét bổ sung đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông H1 đăng ký cấp đổi ngày 06/01/2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương 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.

Về nội dung: Đối với phần quyết định đình chỉ yêu cầu của các đương sự không kháng cáo, đề nghị giữ nguyên.

Đối với phần yêu cầu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự khai nhận không thống nhất về nội dung thỏa thuận tại phiên tòa sơ thẩm. Nội dung phiên tòa sơ thẩm cũng không thể hiện rõ nội dung thỏa thuận của các đương sự về tất cả các nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án. Bản án sơ thẩm tuyên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không phù hợp. Đồng thời, về thủ tục thì việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì đương sự không có quyền kháng cáo.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Lê Minh H4, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, Ủy ban nhân dân phường P, bà Đỗ Thị Gái T2, bà Nguyễn Thị H2, ông Hoàng Phú P, ông Lê Văn B vắng mặt do có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C1; đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C1 và đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P do các đương sự rút yêu cầu là đúng quy định. Phần quyết định này các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực thi hành.

[3] Về kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L:

[3.1] Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T phát hành ngày 11/5/2016 thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 1.052,7m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 54 nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00769 ngày 06/01/2012 đứng tên ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L, có diện tích 1.149m² (trong đó có 300m² đất ở).

[3.2] Tại đơn kháng cáo ngày 14/9/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng với ý chí của ông H1 và bà L.

[3.3] Tại Bản án sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với các nội dung sau: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị D với ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L được Ủy ban nhân dân xã P, huyện T (nay là phường P1, thị xã T) tỉnh Bình Dương chứng thực số 142, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/01/2008; bà Phan Thị D, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm bà Phan Thị D, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2 được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 674,9m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại khu phố P, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất; ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 377,8m² thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại khu phố P, phường P1, thị xã T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản trên đất.

Tuy nhiên, qua xem xét Biên bản phiên tòa sơ thẩm mở ngày 18/8/2022, kết thúc phiên tòa ngày 30/8/2022 (bút lục 783-793) có nội dung diễn biến phiên tòa vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 30/8/2022 như sau:

Tại trang 19 (bút lục 784) của Biên bản phiên tòa nêu trên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T trả lời: “...*Hai bên thống nhất cắt từ đầu thửa đất giáp đường nhựa theo ranh đất nhà ông H1 và kéo thẳng xuống phần ranh đất ông C1 đang sử dụng, phần đất này thuộc ông H1, phần còn lại thuộc bên nguyên đơn...*”; người đại diện hợp pháp của ông H1 trả lời “*Bị đơn thống nhất phần ranh chia 02 nhà của nguyên đơn và bị đơn ra làm hai, phần đất ai đang sử dụng thì công nhận cho bên đó. Tuy nhiên đối với phần đất trống 334,3m² có thể chia cho bị đơn 01 phần nhỏ (tỷ lệ có thể là 3/7) để hỗ trợ cho bị đơn để bị đơn có tiền trả cho hợp đồng đặt cọc với ông Hoan*”; bà Nguyễn Thị T trả lời “*Tôi không đồng ý vì bị đơn biết đã tranh chấp nhưng vẫn nhận cọc của ông Hoan nên tôi không đồng ý hỗ trợ*”. Và tại trang 20 (bút lục 784) của Biên bản phiên tòa, ông Lê Văn H3 trả lời: “*nếu chia theo ranh tường nhà của tôi, mỗi bên một phần thì tôi không đồng ý*”.

Tại các trang 20, 21 (bút lục 784-783) của Biên bản phiên tòa thì ông Lê Văn H3 đáp: “*Bị đơn đồng ý với hướng thỏa thuận mà nguyên đơn đưa ra ban đầu*”; “*Tôi muốn kéo từ đầu đường đi theo ranh là tường nhà tôi cắt thẳng xuống ranh đất mà hiện ông C1 đang sử dụng*”.

Ngoài các thỏa thuận nêu trên thì phía nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có thỏa thuận cụ thể nào về diện tích đất, vị trí, tứ cận, loại đất (đất ở, đất trồng cây lâu năm); thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị D với ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L được Ủy ban nhân dân xã P (nay là

phường P1) chứng thực số 142, quyền số 01/2008TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/01/2008; về án phí sơ thẩm các bên phải chịu.

Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2016 (bút lục 333-335) và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (bổ sung) (bút lục 480-482) thì trên phần đất ông H1, bà L quản lý, sử dụng có nhiều tài sản là công trình, cây trồng do ông H xây dựng, trồng cây. Trên phần đất phía nguyên đơn đang quản lý có công trình do ông H1 xây dựng như chuồng heo, nhà kho,... Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự không có thỏa thuận nào liên quan đến các tài sản gắn liền với đất do hai bên đang quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không quyết định ai được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản gắn liền với đất. Việc tuyên kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 445646, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02760 ngày 24/3/2008 cấp cho ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L là sai vì đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00769 ngày 06/01/2012 đứng tên ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L.

[4] Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để vụ án, chưa làm rõ thỏa thuận của các đương sự về toàn bộ nội dung vụ án như phân tích nêu trên mà quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là vi phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự (các mục 4, 6 phần quyết định của bản án sơ thẩm) để giải quyết lại theo thủ tục chung. Các phần khác của bản án có hiệu lực pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn C1 về việc tranh chấp phần đất diện tích 333,8m²; bị đơn ông Lê Văn H3 xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P phải chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng trái phép căn nhà cấp 4, diện tích 91m²; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất đo thực tế là 333,8m², Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của đương sự và phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên cần trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Ngoài ra, số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm khác đã nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, các khoản 1, 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, 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 kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H3 và bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương có hiệu lực thi hành cụ thể như sau:

3.1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn C1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 333,8m² thuộc thửa 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị D đối với ông Nguyễn Văn C1 về việc tranh chấp phần đất diện tích 333,8m² là một phần của thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại khu phố P, phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị H2 và ông Hoàng Phú P về việc yêu cầu chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng trái phép căn nhà cấp 4, diện tích 91m² trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 tại phường P1, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn C1 số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0012436 ngày 01/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho nguyên đơn bà Phan Thị D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H (gồm bà Phan Thị D, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H2) số tiền 15.325.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013430 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bị đơn ông Lê Văn H3 số tiền 3.207.750 đồng (ba triệu hai trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm năm mươi đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0052404 ngày 05/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T hoàn trả lại cho ông Lê Văn H3, bà Nguyễn Thị Kim L 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006367 ngày 19 tháng 10 năm 2022.

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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc