TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 182/2019/DS-PT
Ngày: 18/3/2019
V/v Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy

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:

Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 06 tháng 3 và ngày 18 tháng 3 năm 2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 255/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST ngày 06/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 529/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2019; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1220/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1421/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

-*Nguyên đơn:* Ông **Bành Ngọc D**, sinh năm 1959 (có mặt).
Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Thế C**, sinh năm 1957 (có mặt).
Địa chỉ: Đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002159, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2014 lập tại Văn phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh).

-*Bị đơn:* Ông **Bành Ngọc T**, sinh năm 1967 (có mặt).
Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phùng Văn T**, sinh năm 1976 (vắng mặt).
Địa chỉ: Đường K, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 0009925, Quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015 lập tại Văn phòng Công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh).

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1974 (vắng mặt).
Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Thế C**, sinh năm 1957.
(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002159, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2014 lập tại Văn phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh).
2. Bà **Bùi Thị R**, sinh năm 1974 (vắng mặt).
3. Bà **Bành Ánh N**, sinh năm 1952 (vắng mặt).
4. Bà **Trần Thị S**, sinh năm 1928 (xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị R: Ông **Huỳnh Minh Đ**, sinh năm 1978 (có mặt).
Địa chỉ: Đường U, phường W, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Lê Thị Ngọc H**, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).
6. Ông **Nguyễn Chí L**, sinh năm 1977 (vắng mặt).
7. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1932 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Người làm chứng:*
1. Ông **Huỳnh Hữu H**, sinh năm 1976 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp O, xã B, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Nguyễn Hữu P**, sinh năm 1954 (vắng mặt).
Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Bành Thị Tuyết V**, sinh năm 1962 (vắng mặt).
Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Nguyễn Thành Q**, sinh năm 1951 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp O, xã B, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Bành Ngọc D.

-*Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Bành Ngọc D có đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Thế C trình bày:

Năm 2001, nguyên đơn ông Bành Ngọc D có góp tiền mua 500 m^2 đất trong tổng số 2,118 m^2 mà ông Bành Ngọc T mua của ông Huỳnh Hữu H với giá 330,000 đồng/m^2, gồm thửa số 81, tờ bản đồ số 7 có diện tích 1,480 m^2; thửa 484, tờ bản đồ số 6 có diện tích 638 m^2, nhưng ông Huỳnh Hữu H chỉ tính tiền đối với diện tích 2,100m^2 x 330,000 đồng/m^2 tổng cộng là 693,000,000 đồng. Nguyên đơn góp vào 165,000,000 đồng tương đương diện tích 500m^2. Ông Bành Ngọc D và ông Bành Ngọc T là anh em ruột.

Quá trình mua đất ông D và ông T có thỏa thuận để ông T đại diện mua bán và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D xác định đã giao số tiền 165,000,000 đồng cho ông T làm 02 đợt: Đợt 1 giao 20,000,000 đồng; Đợt 2 giao tiếp 145,000,000 đồng. Sau khi mua đất, ông D có nhờ ông Nguyễn Thành Q đổ đất trồng khoai lang và trồng cỏ nuôi bò.

Năm 2004, khi làm thủ tục giấy tờ xong anh em còn thuận hòa và vẫn thống nhất để bị đơn đứng tên luôn trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m^2. Ngày 31/5/2004 Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 cho ông Bành Ngọc T. Quá trình sử dụng đất, năm 2008 anh em có mâu thuẫn và sự việc kéo dài đến ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn lập tờ Giấy thỏa thuận mua đất chung có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Hữu P và bà Bành Thị Tuyết V (Tổ trưởng Tổ dân phố 91, Phường D, quận E). Tuy nhiên, từ thời điểm đó đến nay nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn tách thửa trả cho ông 500m^2 trong số 2.118 m^2 đã mua chung nhưng bị đơn không thực hiện. Nay nguyên đơn vẫn tiếp tục yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm tách thửa trả 500m^2, vì đây là tài sản riêng của nguyên đơn, mua chung trong diện tích 2.118m^2 với bị đơn.

Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Bành Ngọc T có người đại diện ủy quyền là ông Phùng Văn T trình bày:

Bị đơn ông Bành Ngọc T xác nhận năm 2001, ông là người mua đất của ông Huỳnh Hữu H. Đến năm 2004, ông được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 ngày 31/5/2004 đứng tên một mình, không thừa nhận có mua chung như nguyên đơn trình bày. Năm 2012, ông T nêu lý do phải ký 02 (hai) Tờ thỏa thuận mua đất chung vì ông D làm áp lực đối với căn nhà thờ cúng ông đang sử dụng và vì sợ mẹ ruột buồn nên có nhờ ông Nguyễn Hữu P viết giùm Tờ Thỏa thuận mua đất chung với nguyên đơn và xác nhận phần đất của nguyên đơn là 500m^2. Thực sự toàn bộ

phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng của bị đơn, do bị đơn bỏ tiền ra mua, không có ai chung và ông không đồng ý với yêu cầu của ông D.

Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H có đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Thế C thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị R và bà Trần Thị S cùng thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bành Ánh N trình bày:

Bà cũng là người có hùn vào 165,000,000 đồng để mua chung đất với ông T và thống nhất để ông T sau này đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất, 01 năm sau ông T bán lại cho bà 100m^2 nữa với giá 90,000,000 đồng, nên hiện tại bà có 600m^2 đất trong phần đất mà ông T đại diện đứng tên, tuy nhiên hiện nay chồng con bà là ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Chí L cùng con dâu Lê Thị Ngọc H đang quản lý sử dụng chăn nuôi bò nên bà không tranh chấp, và chưa có yêu cầu bị đơn chia đất. Bà xác nhận em bà là ông D có góp 165,000,000 đồng với ông T để mua chung đất giống như bà, nhưng bà và ông T không làm giấy, vì thực tế thì chồng, con và con dâu đang sử dụng một phần diện tích 600m^2 trên đất này, nên bà không kiện tranh chấp đòi chia như nguyên đơn.

Tại các bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc H, ông Nguyễn Chí L, ông Nguyễn Văn S cùng xác định chỉ ở nhờ trên phần đất tranh chấp nên không có ý kiến.

Người làm chứng ông Huỳnh Hữu H trình bày:

Phần đất đang tranh chấp do ông chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc mua giấy tay của bà Huỳnh Thị L chưa sang tên. Chuyển nhượng với giá 330,000 đồng/m^2, nhận tiền tổng cộng làm 4 lần: Lần 1 nhận 20,000,000 đồng; Lần 2 nhận 70,000,000 đồng; Lần 3 nhận 100,000,000 đồng, và lần 4 nhận 503,000,000 đồng. Khi giao tiền lần 1 và lần 4 có mặt hai anh em nguyên đơn và bị đơn; Lần thứ 2, 3 không có mặt nguyên đơn. Việc mua bán là do ông Nguyễn Thành Q giới thiệu, nhưng lúc ban đầu bị đơn chỉ muốn mua ½, ông không đồng ý. Do đó, bị đơn nói để kiếm thêm người cùng mua. Đến lúc làm Hợp đồng đặt cọc ông Huỳnh Hữu H có hỏi ai đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất để bị đơn đứng tên, với lý do nói nguyên đơn hùn mua ít đất hơn bị đơn.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu P trình bày:

Vào năm 2012, ông được anh em nguyên đơn và bị đơn mời đến để làm chứng việc thỏa thuận giao trả đất tại nhà bị đơn. Nội dung thỏa thuận hai bên

thông nhất là bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 500m^2 đất đã mua chung vào năm 2001. Sau khi cả hai thống nhất nội dung trong giấy giao trả đất xong thì ông có đứng ra ký tên là người làm chứng vào giấy. Sau khi đã đọc lại và chứng kiến cả hai anh em nguyên đơn và bị đơn tự nguyện đồng ý ký tên vào giấy giao trả đất, không có sự ép buộc nào như bị đơn trình bày.

Người làm chứng bà Bành Thị Tuyết V trình bày:

Bà là Tổ trưởng tổ dân phố ở gần nhà và cùng là bà con họ hàng với nguyên đơn và bị đơn. Vào khoảng tháng 11/2012 bà và ông Nguyễn Hữu P được bị đơn mời đến nhà để làm chứng việc bị đơn thỏa thuận trả đất ở xã B, huyện A cho nguyên đơn. Đất do hai anh em đã mua chung, nhưng nguyên đơn để bị đơn đại diện mua và đứng tên trên giấy tờ vì phần nguyên đơn ít hơn, đúng như nội dung ghi trong hai Tờ thỏa thuận. Việc ký kết 02 (hai) Tờ thỏa thuận là do ban đầu ghi sai số thửa và phải ký lại theo yêu cầu của hai bên. Tuy nhiên, do phải ký lại lần 02 (hai), bị đơn đã đặt điều kiện với nguyên đơn không tranh chấp nhà thờ do bị đơn đang quản lý sử dụng. Việc ký kết là tự nguyện, không có sự ép buộc như bị đơn trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST ngày 06/5/2016, Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng:

-Khoản 7 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm c Khoản 1 Điều 35, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự;

-Điều 688 Bộ luật dân sự;

-Điều 4, Điều 5, Điều 17 Luật đất đai;

-Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Bành Ngọc D về việc yêu cầu ông Bành Ngọc T có trách nhiệm tách thửa sang tên 500m^2 đất thuộc một phần thửa số 81, 484 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 ngày 31/5/2004 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Bành Ngọc T;

2/ Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc không đồng ý giao trả đất cho nguyên đơn;

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bành Ngọc D chịu 57,000,000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4,125,000 đồng theo Biên lai thu số 00923 ngày 31/12/2013 và 24,375,000 đồng theo Biên lai thu số 03946 ngày 06/7/2015. Ông Bành Ngọc D còn phải nộp thêm số tiền 28,500,000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/5/2016, nguyên đơn ông Bành Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/5/2016, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện A có Quyết định số 03/QĐ-KNPT-DS, kháng nghị đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn kháng cáo với các căn cứ như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là quyền sử dụng đất là không đúng, mà là tranh chấp tài sản hữu chung.

- Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, vi phạm quyền định đoạt tài sản của đương sự khi lấy điều kiện của thỏa thuận không đúng quy định của pháp luật để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định 500m^2 trong số 2,118 m^2 đã mua chung thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và yêu cầu bị đơn tách thửa trả cho ông 500m^2 hoặc nhận lại bằng giá trị theo chứng thư thẩm định. Căn cứ là hai Tờ thỏa thuận do bị đơn đã ký.

Bị đơn thừa nhận có ký tên trên hai Tờ thỏa thuận năm 2012, nhưng phải ký đến 2 lần vì bị sức ép của nguyên đơn tranh chấp nhà thờ mà bị đơn đang quản lý sử dụng. Theo bị đơn Tờ thỏa thuận mua đất chung không phải giấy mua bán đất; khi ký Tờ thỏa thuận hai bên thống nhất mua bán đất bằng lời nói với giá 2,000,000đồng/m^2 x 500m^2 = 1,000,000,000đồng. Sau đó nguyên đơn không đưa tiền nên Tờ thỏa thuận không có giá trị. Việc mua đất do bị đơn giao tiền, ký hợp đồng trực tiếp với ông Huỳnh Hữu H mà không có bất cứ lần tham gia nào của nguyên đơn; không có chứng cứ nguyên đơn giao tiền cho bị đơn để góp tiền mua đất. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư của nguyên đơn xác định việc giao nhận tiền với bị đơn không làm biên nhận vì cùng bị đơn giao tiền trực tiếp cho ông Huỳnh Hữu H, mua đất của ông H. Việc giao tiền này thực hiện 2 lần, lần đầu đưa 20,000,000 đồng và lần thứ 4 giao 145,000,000 đồng. Khi giao tiền, ông Huỳnh Hữu H biết sự việc hai anh em cùng góp tiền mua chung. Đến năm 2012 đã lập hai Tờ thỏa thuận mua đất chung có nội dung xác nhận lại sự việc 500m^2 là của nguyên đơn và cam kết trả đất, không có việc thỏa thuận mua đất với giá 1 tỷ như bị đơn trình bày, nguyên đơn không mua đất của bị đơn; Đây cũng là lý do giữa nguyên đơn và bị đơn không làm biên nhận giao tiền. Bị đơn nêu phải ký Tờ thỏa thuận vì nguyên đơn tranh chấp nhà thời là không đúng, sự thật phải ký 2 lần là do khi ký Tờ

thỏa thuận ngày 05/11/2012 có ghi nội dung "cùng mua chung *1 lô* đất" là chưa chính xác, mà phải ghi là "tôi và anh tôi có tên trên có thỏa thuận và đồng ý cùng mua chung *hai thửa* đất"; do đó, đến ngày 01/12/2012 bị đơn buộc nguyên đơn phải ký giấy không tranh chấp nhà thờ, mới đồng ý ký vào Tờ thỏa thuận. Nguyên đơn xác định do hai việc này không liên quan với nhau, nên đồng ý ký.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bành Ánh N xác định không tranh chấp trong vụ án này.

Người làm chứng ông Huỳnh Hữu H, xác định không có bất cứ mâu thuẫn nào với nguyên đơn và bị đơn, không có tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn. Ông H xác định, thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Thành Q, ông T đến hỏi mua đất nhưng nói chỉ đủ tiền mua một thửa, nên ông H không đồng ý bán. Lần sau quay lại chính bị đơn dắt theo nguyên đơn và nói hai anh em cùng góp tiền mua chung, cả hai cùng giao tiền cọc. Do đó, khi nhận tiền và ký hợp đồng ông hỏi ai sẽ là người đứng tên thì nguyên đơn nói để bị đơn đứng tên vì có nhiều đất hơn. Ngoài ra, nguyên đơn còn cùng bị đơn giao tiền trong lần thứ 1 và lần thứ 4. Ông H khẳng định nguyên đơn và bị đơn cùng giao tiền mua đất để trả cho ông 2 lần như trên, còn hùn bao nhiêu ông không biết. Ngoài ra, ông H xác nhận trong 4 lần nhận tiền, nhưng chỉ ký nhận 3 lần với bị đơn, vì lần thứ 4 nhận tiền là đi làm giấy tờ ngay nên bị đơn tin tưởng mà không yêu cầu ký nhận.

Người làm chứng là ông Nguyễn Hữu P và bà Bành Thị Tuyết V trình bày, ông bà cùng là bà con với nguyên đơn và bị đơn, không có mâu thuẫn với bên nào, không có quyền lợi trong vụ án này và cam kết trình bày đúng sự thật. Ông P, bà V xác định cùng được nguyên đơn và bị đơn mời làm chứng cho việc thỏa thuận ông T cam kết trả lại 500m^2 đất cho ông D, đúng như nội dung được ghi trong thỏa thuận. Do tin tưởng ông P là người có trình độ, ông P sẽ là người ghi lại trong Tờ thỏa thuận những nội dung được ông T và ông D thống nhất nêu ra và cùng ký tên. Lý do phải làm đến 2 lần là vì lần đầu có ghi sai nên phải làm lại cho đúng, việc ký kết này giữa ông T và ông D là tự nguyện không có việc ép buộc.

Người làm chứng là ông Nguyễn Thành Q trình bày ông không mâu thuẫn, không có quyền lợi trong vụ án với nguyên đơn, bị đơn, cam kết trình bày đúng sự thật. Ông Q xác định nhà ông ở đối diện phần đất đang tranh chấp, thống nhất với trình bày của ông Huỳnh Hữu H, cụ thể khi biết đất cần bán chính ông là người giới thiệu cho ông T mua và lần đầu không thực hiện mua bán được với lý do ông T không đủ tiền mua hết. Sau đó, ông T chủ động liên lạc với ông để hỏi tiếp tục mua đất vì đã kiếm được người hùn tiền là anh ruột, ông Bành Ngọc D. Sau đó khi mang tiền đến đặt cọc nguyên đơn và bị đơn cùng có mặt; đồng thời

cả hai tự thỏa thuận để bị đơn đại diện đứng tên ký giao tiền và nhận chuyển nhượng với ông Huỳnh Hữu H.

Bị đơn ông Bành Ngọc T xác định giao tiền tổng cộng 5 lần nhưng chỉ để ông Huỳnh Hữu H ký nhận 3 lần như trong Hợp đồng đã ghi là do tin tưởng ông Huỳnh Hữu H. Đồng thời, bị đơn thừa nhận việc yêu cầu nguyên đơn ký giấy không tranh chấp nhà thờ bị đơn đang quản lý sử dụng chỉ phát sinh khi ký lại Tờ thỏa thuận vào ngày 01/12/2012.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Chủ tọa, hội đồng xét xử và đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án:

- Căn cứ nội dung Tờ thỏa thuận ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012 giữa bị đơn và nguyên đơn có đủ cơ sở xác định 02 Tờ thỏa thuận năm 2012 không phải giấy mua bán đất như bị đơn trình bày; nội dung thể hiện xác nhận lại một sự việc đã xãy ra trước đây, được hai bên thừa nhận.

- Căn cứ trình bày của bị đơn giao tiền 5 lần và người làm chứng là ông Huỳnh Hữu H thì nhận tiền 4 lần, như vậy hai bên đều thừa nhận giao tiền nhiều hơn 3 lần. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất thể hiện nội dung giao nhận tiền 3 lần, hai bên nêu lý do là vì tin tưởng nhau.

- Căn cứ trình bày của những người làm chứng, đều xác định nguyên đơn có mặt cùng với bị đơn để giao tiền khi mua đất; việc bị đơn ký Tờ thỏa thuận là tự nguyện không bị ép buộc.

Do đó, đủ cơ sở xác định nguyên đơn không làm biên nhận giao tiền với bị đơn là phù hợp với thực tiễn khách quan. Nội dung Tờ thỏa thuận mua đất chung cũng đã thể hiện rõ bị đơn thừa nhận 500m^2 đất là của nguyên đơn, không có nội dung hứa mua bán như bị đơn trình bày. Do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận 500m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số là tài sản của nguyên đơn; buộc bị đơn trả lại giá trị tài sản này bằng tiền tương đương với theo Chứng thư thẩm định giá số 18016/HĐ-TH/CT ngày 05/12/2018

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi Hội đồng xét xử nghị án.

XÉT THẤY

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bành Ngọc D được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 12/12/2013, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách thửa trả lại 500m^2 đất mua chung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 283 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 31/5/2004 do ông Bành Ngọc T đứng tên. Căn cứ Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 01/12/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn đủ cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là "chia tài sản chung".

Về nội dung:

Theo nguyên đơn phần đất đang tranh chấp với bị đơn có nguồn gốc do hai anh em cùng góp tiền chung mua của ông Huỳnh Hữu H vào năm 2001, với giá 330,000 đồng/m^2. Phần đất chuyển nhượng của ông H gồm 2 thửa, thửa số 81, tờ bản đồ số 7 có diện tích 1,480m^2; thửa 484, tờ bản đồ số 6 có diện tích 638m^2, tổng diện tích là 2,118m^2, ông Huỳnh Hữu H tính tròn 2,100m^2 thành tiền là 693,000,000 đồng. Phần nguyên đơn góp vào 165,000,000 đồng được quy ra tương đương 500m^2. Ngày 31/5/2004 Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 cho bị đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách thửa trả lại phần diện tích 500m^2 đất cho nguyên đơn hoặc trả lại giá trị tương đương với diện tích nêu trên. Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện là Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012 bị đơn ký là do trong gia tộc có đang tranh chấp phần đất nhà thờ do bị đơn đang sử dụng, nên nguyên đơn buộc bị đơn phải ký Tờ thỏa thuận nêu trên. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn nêu Tờ thỏa thuận mua đất chung không phải hợp đồng mua bán đất, nhưng lại cho rằng có việc thỏa thuận bằng lời nói giữa nguyên đơn và bị đơn đồng ý mua bán lại 500m^2 với giá 1 tỷ đồng, nhưng nguyên đơn không trả tiền thì Tờ thỏa thuận không có giá trị pháp lý. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là xác định hai Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012 là giấy xác nhận sự việc đã thực hiện cụ thể là giao tiền mua đất chung, nhờ đứng tên và cam kết trả lại đất như trình bày của nguyên đơn; xác định có hay không việc ký Tờ thỏa thuận của bị đơn là do nguyên đơn ép buộc; xác định nguyên đơn có hay không việc giao tiền cho bị đơn mua đất chung, làm cơ sở để xem xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012, hai bên đương sự xác định cùng thống nhất nội dung và ký tên người mua đất chung là nguyên đơn; người viết là bị đơn, có nội dung: "*Nay tôi làm giấy nầy tường trình lại sự việc như sau: nguyên trước đây vào năm 2004 tôi và anh tôi là Bành Ngọc D ....có thỏa thuận và đồng ý cùng mua chung hai thửa đất có số thửa; tờ bản đồ và diện tích…thửa thứ I 1480m^2; Thửa thứ II: 638m^2. Để tiện trong việc thủ tục pháp lý nên anh tôi đã đồng ý để tôi đứng tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay tôi làm giấy này xin cam kết là tôi cùng anh tôi có thỏa thuận và đồng ý cùng mua hai thửa đất này. Và nay cả hai chúng tôi cùng nhất trí với nhau về phần đất 500m^2 mà anh tôi cùng mua chung với tôi được tính cụ thể như sau: ... như vậy trong hai thửa đất nói trên thì anh tôi có tổng diện tích là 500m^2";* tại Tờ thỏa thuận ngày 05/11/2012, có thêm nội dung*"Nay tôi làm giấy này cam kết là tôi và anh tôi có thoản thuận đồng ý mua chung và anh tôi để tôi thay mặt đứng tên chủ quyền."* có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Hữu P và bà Bành Thị Tuyết V là Tổ trưởng tổ dân phố 91, Phường D, Quận E.

Ông Huỳnh Hữu H xác định khi bán đất, có hai lần gồm lần thứ 1 và lần thứ 4, nguyên đơn và bị đơn cùng mang tiền đến trả cho ông và nguyên đơn đồng ý để bị đơn đại diện đứng tên nhận tiền, ký hợp đồng với lý do bị đơn góp tiền mua nhiều đất hơn nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thành Q, ký tên là người làm chứng trong Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 01/11/2001 giữa bị đơn và ông Huỳnh Hữu H xác định, thống nhất với trình bày của ông Huỳnh Hữu H có nội dung khi giao tiền cọc và ký hợp đồng có mặt nguyên đơn và ông Huỳnh Hữu H có hỏi ai là người đứng tên nhận tiền và ký hợp đồng thì hai ông thống nhất để bị đơn đứng tên vì lý do có nhiều đất hơn.

Tại "giấy cam đoan" ngày 06/5/2015, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là ông Nguyễn Hữu P và bà Bành Thị Tuyết V xác định được bị đơn mời đến nhà để làm chứng cho việc bị đơn đồng ý trả cho ông nguyên đơn 500m^2 đất mua chung từ năm 2001. Ông P, bà V xác định nội dung Tờ thỏa thuận cho nguyên đơn và bị đơn thống nhất và nhờ ông P ghi lại và tự nguyện ký tên không ai bị ép buộc. Riêng việc tranh chấp đất nhà thờ chỉ được bị đơn đặt ra khi nguyên đơn yêu cầu ký lại Tờ thỏa thuận vào ngày 01/12/2012.

Từ những căn cứ trên đủ cơ sở xác định Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 05/11/2012 và ngày 01/12/2012, có nội dung xác nhận lại sự việc đã được thực hiện trong quá khứ, cụ thể là bị đơn xác nhận trong toàn bộ diện tích 2,118m^2 đất mà bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 163/QĐ-UB ngày 31/5/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A, trong đó nguyên đơn có 500m^2 đất và bị đơn là người đại diện đứng tên. Đồng thời việc ký Tờ thỏa thuận mua đất chung không có việc ép buộc như bị đơn trình bày. Bị đơn

không đưa được chứng cứ chứng minh khi ký Tờ thỏa thuận, hai bên còn thỏa thuận bằng lời sẽ mua bán 500m^2 với giá 2,000,000 đồng/m^2, có tổng giá trị là 1 tỷ đồng, vì không được nguyên đơn thừa nhận. Đồng thời không có căn cứ chấp nhận lý do bị đơn nêu Tờ thỏa thuận không phải là hợp đồng mua bán, để yêu cầu xác định hai Tờ thỏa thuận không có giá trị pháp lý vì nguyên đơn không giao tiền, vì lý do này mâu thuẫn với nội dung của hai Tờ thỏa thuận.

Việc giao nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy. Căn cứ trình bày của bị đơn nêu giao tiền cho ông H 5 lần, nhưng chỉ ghi nhận trong hợp đồng 3 lần vì tin tưởng ông Huỳnh Hữu H. Ông H thừa nhận bán đất và nhận tiền 4 lần, trong đó 2 lần nhận tiền của nguyên đơn và bị đơn, nhưng ông H ký với bị đơn vì được nguyên đơn đồng ý. Đủ căn cứ xác định, nguyên đơn đã giao số tiền tương đương với diện tích 500m^2 cho ông Huỳnh Hữu H, nhưng đồng ý để ông T đứng tên đại diện; phù hợp với diện tích và cam kết đứng tên giùm của ông T thể hiện trong Tờ thỏa thuận. Do đó, lý do ông Bành Ngọc D nêu việc giao nhận tiền giữa hai anh em không làm giấy tờ do tin tưởng lẫn nhau là có căn cứ để chấp nhận, việc nguyên đơn đã đưa số tiền 165,000,000 đồng cho bị đơn để mua 500m^2 đất, nhưng không ghi biên nhận là phù hợp với những tình tiết khách quan có trong vụ án. Cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn xác định nguyên đơn có 500m^2 đất trong diện tích 2118m^2 đất mà bị đơn là người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 163/QĐ-UB ngày 31/5/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A, quy định tại các Điều 214, 215, 216 của Bộ luật dân sự năm 2005, như nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải tách thửa diện tích 500m^2 đất là sở hữu chung theo phần được xác lập theo thỏa thuận của hai bên. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu được tách thửa, nếu không tách thửa được thì nhận giá trị theo kết quả thẩm định giá. Căn cứ Tờ thỏa thuận mua đất chung ngày 01/12/2012, có nội dung: "*Về phía ông Bành Ngọc D sẽ được nhận phần đất 500m^2, được quy ra thành tiền khi tôi và anh tôi đồng ý chuyển nhượng cho người khác giá trị 500m^2 đất này được tính ra thành tiền theo giá ở thời điểm sang nhượng*", Hội đồng xét xử xét thấy nội dung thỏa thuận nhận giá trị tương đương diện tích 500m^2 được đặt ra khi cả hai đồng ý chuyển nhượng; Như vậy trường hợp nếu cả hai hoặc một trong hai không đồng ý chuyển nhượng cũng không làm thay đổi quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nội dung thỏa thuận nêu trên và cho rằng điều kiện chuyển nhượng chưa có, nguyên đơn không đủ điều kiện khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hạn chế quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn là được chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2014 thì vị trí yêu cầu được tách thửa của ông Bành Ngọc D được xác định tại vị trí số 10, 11 và 12 thuộc thửa số 484, tờ bản đồ số 6, có diện tích 150m^2 (trong đó có 139,20m^2 là đất thổ cư và 10,80m^2 là đất làm đường đi), vị trí số 13 thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 7, có diện tích 350m^2 đất màu, tổng diện tích tách thửa là 500m^2, thuộc trường hợp được tách thửa và hợp thửa với thửa đất liền kề với tổng diện tích là 500m^2. Do đó, đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần phải sửa án sơ thẩm về phần này, chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sử dụng 500m^2 đất (có vị trí như đã nêu trên) cho nguyên đơn, buộc bị đơn phải tách thửa phần diện tích 500m^2 theo thỏa thuận và các cơ quan có thẩm quyền cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân huyện A có nghĩa vụ điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất số 283/QSDĐ/Q4, ngày 31/5/2004 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bị đơn.

Về án phí:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung, do đó phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giá trị được hưởng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 18016/HĐ-TH/HCM của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Nước Việt ngày 05/12/2018, xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 là diện tích tranh chấp theo yêu cầu ông Bành ngọc D có giá trị: 5,468,000,000đồng. Án phí sơ thẩm được tính là 112,000,000 + (1,468,000,000 x 0.1%)= 113,468,000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 214, 215, 216 Bộ luật dân sự 2005

Áp dụng Luật đất đai năm 2014;

Áp dụng Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Áp dụng Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Nghị quyết 326 Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận việc rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2016/DS-ST ngày 06/5/2016, Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh;

1/ Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung theo phần và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Bành Ngọc D đối với diện tích 500m^2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 ngày 31 tháng 5 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên ông Bành Ngọc T;

Công nhận cho ông Bành Ngọc D được quyền sử dụng diện tích 500m^2 đất thuộc một phần diện tích 2118m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 ngày 31/5/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Bành Ngọc T, cụ thể: Diện tích 350m^2 từ thửa số 81, tờ bản đồ số 7, vị trí số (13) và diện tích 150m^2 từ thửa số 484. tờ bản đồ số 6, vị trí số (10), (11), (12) tại xã B, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 18/6/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Bành Ngọc D được quyền liên hệ đến cơ quan nhà đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Đô thị, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện A) thuộc Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bành Ngọc D đối với diện tích 500m^2, được tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 ngày 31/5/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Bành Ngọc T, cụ thể: Diện tích 350m^2 từ thửa số 81, tờ bản đồ số 7, vị trí số (13) và diện tích 150m^2 từ thửa số 484, tờ bản đồ số 6, vị trí số (10),(11),(12) tại xã B, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 18/6/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Phần diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên sẽ được cấp lại cho ông Bành Ngọc T.

Đồng thời, Cơ quan nhà đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Đô thị, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện A) thuộc Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 283/QSDĐ/Q4 ngày 31/5/2004 của Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp cho ông Bành Ngọc T; cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bành Ngọc D và ông Bành Ngọc T có diện tích và vị trí như nội dung nêu trên của Quyết định này, theo quy định pháp luật về đất đai.

3/ Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng như định giá, thẩm định giá.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm, ông Bành Ngọc D chịu 113,468,000 đồng, được cấn trừ 4,125,000 đồng theo Biên lai thu số AE/2011/00923 ngày 31/12/2013, 24,375,000 đồng theo Biên lai thu số AA/2012/03946 ngày 06/7/2015 và 28,500,000 đồng theo Biên lai thu số AB/2010/03873 ngày 26/9/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A; ông Bành Ngọc D còn phải nộp thêm 56,468,000 (*Năm mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn*) đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300,000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Bành Ngọc D theo Biên lai thu số AA/2018/0004592 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện A;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện A;
- Đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN

Châu Kim Anh