

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 343/2019/DS-PT
Ngày: 14 - 8 - 2019
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Ông Trần Xuân Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1444/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Phúc T, sinh năm 1971; địa chỉ: Số A, khu phố D, phường H, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Minh N, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, khu phố D, phường H, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 15/8/2013), (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Sin Thoại Khánh - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông Đồng Văn T2, sinh năm 1958

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số A, khu phố Đ, phường P, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

(ông T2 có mặt; bà T vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt theo văn bản ngày 25/9/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Công Đính- Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đức Tựu TPP (có mặt).

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

1/ Ông Tô Ngọc Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Bà Đồng Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3/ Ông Tô Thanh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4/ Bà Tô Thị Thanh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 12A, đường số 4, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

5/ Ông Tô Văn L, sinh năm 1949, quốc tịch Hoa Kỳ, hộ chiếu số 468194619; địa chỉ: 4146 MANTHATTAN BEACH - BLVD LA - WWNDAALE.C.A.90260 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Tô Văn L: Ông Tô Ngọc Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 14/5/2018), (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1/ Bà Đồng Thị P, sinh năm 1951, quốc tịch Hoa Kỳ, hộ chiếu số 471969911; địa chỉ: 1351.CALIFORNIA SAN.FANCISCO.C.A.94109 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà P: Ông Tô Ngọc Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2017), (có mặt).

2/ Bà Tô Thị Thanh Th, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 208, đường Lãnh Bình Thăng, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đồng Văn T2, ông Tô Ngọc Đ, ông Tô Thanh T, bà Tô Thị Thanh T, bà Tô Thị Thanh Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung các đơn khởi kiện ngày 22 và 25/7/2013, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/02/2011, ông T và vợ chồng ông T2, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng số 1089, nội dung hợp đồng như sau: Ông T2, bà T chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 311, tờ bản đồ số: 10 (D3), diện tích 988m² (trong đó có 100m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 256m², còn lại là đất hành lang 632m²), tài sản gắn liền đất là 04 căn nhà diện tích 335m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H00725/VP do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An) cấp ngày 08/12/2006, giá chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng, ngày 01/3/2011, ông T giao đủ tiền 2.200.000.000 đồng cho ông T2, ông T nhận hồ sơ chuyển nhượng và tiến hành đăng ký sang tên, ngày 17/11/2011, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ: CH 01623.

Sau đó, ông T yêu cầu giao nhà đất đã nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông T2, bà T không giao, không thực hiện hợp đồng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng, ông T ký nhận từ ông T2 ngày 01/3/2011 là tiền ông T2 ứng trước để cam kết chuyển nhượng đất, khi ký xong hợp đồng và giao đủ tiền thì ông T2 phải trả lại.

Thời điểm ký hợp đồng trên đất có 03 ngôi mộ, ông T2 có cam kết di dời mồ mả trên đất để giao cho ông T nhưng không thực hiện.

Ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T2, bà T thực hiện đúng theo hợp đồng là giao nhà đất cho ông T.

Bị đơn ông Đồng Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đồng Văn C (chết năm 2001) và bà Tô Thị T (chết năm 1992), ông C, bà T có các con chung: Ông Tô Văn H (ông H đã ly hôn theo Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 80/TL-86 ngày 30/6/1986 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; ông H chết năm 2009, có 03 người con là: Ông Tô Thanh T, bà Tô Thị Thanh T, bà Tô Thị Thanh Th), ông Đồng Ngọc T (chết năm 2014, không có vợ con), ông Tô Văn L, ông Tô Ngọc Đ, bà Đồng Thị P, bà Đồng Thị H, bà Đồng Thị Mai (mất tích từ năm 1975) và ông Đồng Văn T2. Ông C, bà T chết không để lại di chúc.

Ông Tô Văn H là người quản lý đất của ông C, bà T để lại; ông H đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 02263/QSDĐ/VP ngày 09/01/2001 (năm 2006 đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H00415/VP ngày 26/01/2006 diện tích 988m², thửa đất số 311). Việc ông H đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ anh em trong gia đình đều biết nhưng nghĩ rằng chỉ để ông H đứng tên đại diện di sản của ông C, bà T (BL: 416)

Ngày 13/11/2006, ông H ký hợp đồng tặng cho ông T2 quyền sử dụng đất diện tích 988m², thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10 (D3), hợp đồng được UBND xã Vĩnh Phú chứng thực; ông T2 đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H00725/VP ngày 08/12/2006. Việc ông H tặng cho ông T2 đất có các thành viên trong họ cùng ký vào hợp đồng là ông Đồng Ngọc T, bà Đồng Thị H, ông Tô Thanh T, Nguyễn Hoàng M và Nguyễn Hoàng M (BL: 446)

Thời điểm ông H tặng cho ông T2 thì tài sản gắn liền trên đất có một căn nhà do các anh chị em của ông T2 góp tiền xây dựng để làm nơi thờ cúng; 04 căn nhà trọ do bà P xây dựng, 06 căn nhà trọ và 02 ki-ốt giáp đường Quốc lộ 13 do ông T2 xây dựng. Ông T2 đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 00004/01/09/VP ngày 08/6/2009 (do chỉ có 100m² đất thổ cư nên chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 10 căn nhà trọ).

Vào tháng 9/2009, ông T2 thế chấp quyền sử dụng đất 988m² trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam để vay số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay là 03 năm. Đến hạn trả nợ thì ông T2 không có tiền trả, qua sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Lưu Hiếu N nên ông T2 gặp ông T đề nghị cho vay tiền để đáo hạn Ngân hàng. Ông T và ông T2 thỏa thuận: Ông T cho ông T2 vay 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) để giải chấp Ngân hàng, phí dịch vụ là 07% trên số tiền giải chấp Ngân hàng và tiền lãi là 4%/tháng; để đảm bảo khoản vay này ông T2 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 988m² và tài sản trên đất cho ông T. Ông T2 thống nhất điều kiện ông T đưa ra, các bên chỉ thỏa thuận miệng. Ngày 28/02/2011, ông T2 và ông T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 988m², thửa đất số 311, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00725/VP ngày 08/12/2006, giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng; số tiền còn lại khi ký hợp đồng tại cơ quan công chứng sẽ giao đủ. Cùng ngày 28/02/2011, ông T2 và ông T đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam, ông T đưa ông T2 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) để ông T2 trả nợ Ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp, sau đó ông T và ông T2, bà T đến Phòng Công chứng số

02 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 988m² và tài sản trên đất.

Ngày 01/3/2011, ông T đưa ông T2 tiếp số tiền còn lại theo thỏa thuận của hợp đồng, ông T2 ký giấy biên nhận hai đợt nhận tiền là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm triệu đồng); sau đó, ông T2 sợ đóng tiền lãi nhiều nên trả lại cho ông T 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Thực tế, ông T2 chỉ nhận của ông T số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỷ, một trăm triệu đồng), hàng tháng có trả tiền lãi cho ông T là 84.000.000 đồng nhưng không lập văn bản, trả tiền lãi vài tháng thì ông T2 không có khả năng trả nữa. Ngày 18/10/2011, ông T2 có làm đơn khiếu nại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi đến UBND phường Vĩnh Phú. Đến ngày 27/12/2011, UBND phường Vĩnh Phú có mời ông T2 và ông T lên hòa giải thì ông T2 mới biết ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 988m² đất nêu trên.

Thời điểm ký hợp đồng trên đất có 03 ngôi mộ (cha mẹ và ông Tô Văn H) nhưng hai bên không có thỏa thuận gì về mồ mả trên đất. Sau năm 2011, anh em ông T2 thống nhất chôn trên đất thêm 02 ngôi mộ (ông Đồng Ngọc T và ông Nguyễn Văn M), hiện trên đất có 05 ngôi mộ xây kiên cố.

Ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T2 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/02/2011 giữa ông T và ông T2, bà T; ông T2, bà T sẽ trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 2.100.000.000 đồng và bồi thường 400.000.000 đồng; tổng cộng là 2.500.000.000 đồng. Thời hạn trả lại tiền: Sau khi Tòa án xét xử, ông T2 sẽ bàn bạc lại với các anh chị em trong gia đình mới có tiền trả cho ông T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Ngọc Đ, đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Tô Văn L, bà Đồng Thị P trình bày:

Thống nhất lời khai của ông T2 về quan hệ huyết thống của ông Đồng Văn C và bà Tô Thị T, thời điểm ông C, bà T chết, ông C, bà T không để lại di chúc.

Đất tranh chấp diện tích đất 988m², thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10 (D3), tại khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của ông Đồng Văn C và bà Tô Thị T.

Sau khi ông C, bà T chết thì ông H tự lập thủ tục đăng ký diện tích đất 988m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H ký hợp đồng tặng cho diện tích đất 988m² cho ông T2 thì các đồng thừa kế của ông C, bà T không biết.

Tại biên bản đối chất ngày 03/7/2018 (BL: 414) ông Đ, bà H lại thừa nhận có biết ông H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất và thống nhất để ông H

đứng tên nhưng chỉ là đại diện nên năm 2004 ông Đ có gửi đơn đến UBND xã ngăn chặn việc mua bán nhưng không được giải quyết.

Tài sản trên đất gồm có 04 căn nhà, trong đó căn nhà và ki-ốt giáp đường Quốc lộ 13 là do ông T2 xây dựng; nhà ở hình chữ “L” là tiền của 07 anh chị em góp lại xây dựng để làm nhà thờ ông bà, tiếp đến là 06 phòng trọ của 07 anh em góp tiền xây dựng, 04 phòng trọ do bà Đồng Thị P xây dựng.

Ông Đ, ông L, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T; hậu quả của việc hủy hợp đồng: Ông T2 và ông T tự giải quyết.

Bà Đồng Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập do ông Tô Ngọc Đ đại diện có yêu cầu bổ sung:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H00725 cấp ngày 08/12/2006 cho ông Đồng Văn T2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 988m² nêu trên giữa ông Đồng Văn T2 và ông Đoàn Phúc T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ: CH 01623/VP cấp ngày 17/11/2011 cho ông Đoàn Phúc T.

Trường hợp việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông T là hợp pháp thì ông T2 phải chia giá trị tài sản là căn nhà trên đất và thanh toán lại giá trị 05 phòng trọ cho bà P, tạm tính trị giá là 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị H thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông Tô Ngọc Đ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Tô Thanh T, bà Tô Thị Thanh T, bà Tô Thị Thanh Th là ông Trần Đăng M trình bày trong quá trình tố tụng:

Ông Tô Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 988m², thửa đất số 311 tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ông H chết năm 2009; năm 2010, các con ông H biết được là ông Đồng Văn T2 đã làm giấy tờ thủ tục sang tên diện tích đất 988m² ở trên. Ông T có khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Thuận An để yêu cầu trả đất lại cho các thừa kế của ông H. Tuy nhiên, sau đó do hoàn cảnh gia đình khó khăn, phải đi làm việc nên ông T đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ việc giải quyết vụ án (Quyết định số 43/2013/QĐST-DS ngày 03/7/2013).

Ông T, bà T, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T2, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T, hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T năm 2011; yêu cầu ông T2, bà T trả lại nhà đất cho các con của ông Tô Văn H.

Tại bản án số 11/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều: 450, 451, 452, 697, 498, 699, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Phúc T với bị đơn ông Đồng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” ký ngày 28/02/2011 công chứng số 1089 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị P và bà Tô Thị Thanh Th.

2. Buộc ông Đồng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T phải giao cho ông Đoàn Phúc T diện tích đất 1.044,4m² (có 100m² đất ở đô thị; còn lại là đất nông nghiệp, đất hành lang đường bộ, đất hành lang mương (rạch) và đất lấn chiếm mương (rạch) nước) và tài sản gắn liền (nhà, nhà trọ, cây lâu năm trên đất) có diện tích 391,6m²; đất và tài sản trên đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H01623/VP do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho ông Đoàn Phúc T ngày 17/11/2011.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Phúc T về việc giao lại quyền quản lý diện tích đất 358,4m² (có 05 ngôi mộ trên đất) cho ông Đồng Văn T2.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H01623/VP cấp ngày 17/11/2011 để điều chỉnh cấp lại cho ông Đoàn Phúc T diện tích đất được sử dụng hợp pháp (tức là đất không phải do lấn chiếm mương (rạch) nước) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, đo vẽ, phí ủy thác tư pháp, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Tô Thanh T, Tô Thị Thanh Th, Tô Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm giải quyết không đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T2; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 28/02/2011 tại Phòng công chứng số 2 giữa ông T2, bà T với ông T; Buộc ông T2, bà T trả lại nhà đất tọa lạc tại 01/4 ấp Đông, xã Vĩnh Phú, Thuận An cho các thừa kế là các con ông H.

Ngày 03/12/2018, bị đơn ông T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong quá trình tranh tụng tại tòa hôm nay, các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trình bày như sau:

Luật sư Đinh và ông T2 trình bày: Đề nghị xem xét lại vụ án và giải quyết theo đúng pháp luật, chấp nhận kháng cáo của ông T2.

Ông T trình bày: Bà Th, bà T đã nhận được giấy triệu tập nhưng bận không đi được. Ông và bà Th, bà T không còn ủy quyền cho ông M. Nhà đất đã được cụ C và cụ T tặng cho ông H từ năm 1990 nên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H, không còn là di sản của hai cụ. Ông H là người xây dựng nhà trên đất, có công sức cải tạo đất. Đề nghị xem xét theo quy định.

Ông Đ, bà H không có ý kiến tranh luận.

Luật sư Khánh trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T2, bà T với ông T đã được công chứng hợp pháp trên cơ sở tự nguyện của các bên, đã đăng ký biến động sang tên ông T trên giấy chứng nhận QSDĐ nên đề nghị công nhận hợp đồng. Các đương sự kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông N không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng, cấp sơ thẩm và phúc thẩm thực hiện đúng tố tụng, không có vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: Ông H được tặng cho nhà đất trên từ năm 1990, năm 1997 ông H đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác nhưng các thừa kế của bà T và ông C không có ý kiến gì, diện tích đất còn lại và tài sản trên đất sau này ông H đã tặng cho ông T2, việc tặng cho là đúng pháp luật. Ông T2, bà T đã chuyển nhượng nhà đất cho ông T, đã nhận đủ tiền và ông T đã làm thủ tục sang tên, đăng ký đất nhưng bên ông T2 không chịu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là vi phạm. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về nguồn gốc, quá sử dụng, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 10 (D3), diện tích 988m² (trong đó có 100m² đất ở, đất trồng cây lâu năm 256m², còn lại là đất hành lang 632m²), tài sản gắn liền đất là 04 căn nhà diện tích 335m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ: H00725/VP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An) cấp ngày 08/12/2006, năm 2011 đã cấp mới cho ông Đoàn Phúc T theo giấy chứng nhận QSDĐ số seri BH 901376.

Theo trình bày của ông T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đ (đại diện cho ông L, bà P) thì nguồn gốc thửa đất trên là của cha mẹ ông T2, ông Đ và các anh em khác là ông C (chết năm 2001), bà T (chết năm 1992), không có di chúc. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì không có chứng cứ nào là các giấy tờ kê khai, đăng ký đất này của ông C, bà T. Tờ tương phân đất đề ngày 05/10/1959 kèm theo đơn kháng cáo chỉ là bản photocopy và các đương sự không có chứng cứ chứng minh phần đất bà T được chia chính là thửa đất trên.

Tuy nhiên, căn cứ vào: Tờ kê khai nguồn gốc đất của ông Tô Văn H đề ngày 01/12/2001 ông H khai nguồn gốc đất trước năm 1975 do mẹ là bà Tô Thị T sử dụng và cất nhà ở, đến năm 1990 cho con là ông H sử dụng; Lời thừa nhận của các con bà T gồm ông T2, ông Đ, ông L, bà P và các con ông H là ông Toàn, bà Th, bà T thì có căn cứ kết luận thửa đất trên có nguồn gốc là của bà T có trước năm 1975 do bà T được gia tộc bà T phân chia.

Năm 1990 ông H trực tiếp sử dụng thửa đất trên, điều này được thể hiện trên Tờ kê khai nguồn gốc đất của ông Tô Văn H và được ông T2 thừa nhận. Năm 1992, ông H đã đăng ký kê khai và năm 1994 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất (bìa trắng) đứng tên cá nhân ông H (BL: 428). Năm 1997 ông H đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác. Năm 2001, ông H tiếp tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất (bìa đỏ), năm 2006 thì cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất với diện tích còn lại là 988m² đều đứng tên hộ ông Tô Văn H, không phải đứng tên đại diện cho các thừa kế của ông C, bà T. Quá trình ông H sử dụng đất và đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì tất cả các thừa kế của bà T, ông C đều biết nhưng không phản đối (BL:414). Từ đó có căn cứ kết luận mặc dù không có giấy tờ cho đất nhưng căn cứ vào quá trình sử dụng, kê khai đất thì ông H đã được ông C, bà T cho thửa đất này. Tại biên bản đối chất ngày 03/7/2018 thì ông T2, ông Đ, bà H thừa nhận đã biết ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng không phản đối. Như vậy, các thừa kế của ông C, bà T đã đồng ý, thừa nhận việc ông H là người được ông C, bà T cho đất, do đó thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông H do ông H được tặng cho.

[2]- Ngày 13/11/2006, bên tặng cho gồm ông H, ông Đồng Ngọc T, bà Đồng Thị H, ông Tô Thanh T, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Hoàng M, bên được

tặng cho ông Đồng Văn T2 đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất trên, hợp đồng được UBND xã Vĩnh Phú chứng thực. Ông T2 đã làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 08/12/2006. Bà Nguyễn Thị Thanh T là vợ ông T2 đã có Tờ cam kết đề ngày 03/10/2006 xác nhận thửa đất trên là tài sản riêng của ông T2 (BL: 443). Trong giấy chứng nhận QSD đất cấp cho cá nhân ông T2, không có nội dung ông T2 đứng tên đại diện. Như vậy, ông T2 là người có QSD thửa đất trên, được tặng cho hợp pháp, việc tặng cho có các thừa kế của cụ C, cụ T cùng ký vào hợp đồng. Thực tế ông T2 là người sử dụng và năm 2009 ông T2 thế chấp hợp pháp vay tiền ngân hàng, thực hiện quyền của người sử dụng đất nhưng không ai phản đối.

[3]- Về tài sản trên đất: Theo hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm thì thấy trên đất có 04 căn nhà cấp 4 (2 nhà ở, 1 nhà cho thuê, một dãy nhà trọ), trong đó chỉ có dãy phòng trọ là có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cấp cho cá nhân ông T2 (BL: 342), các căn nhà khác không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Tại thời điểm ông T2, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28/02/2011 thì chỉ có gia đình ông T2 quản lý và sử dụng toàn bộ các căn nhà trên đất, các đương sự khác không có chứng cứ gì về việc họ tham gia tạo lập tài sản này. Như vậy, có căn cứ kết luận 04 căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T2, bà T.

[4]- Ông T2, ông Đ cho rằng có một căn nhà do các anh chị em của ông T2 góp tiền xây dựng để làm nơi thờ cúng; 04 căn nhà trọ do bà P xây dựng. Tuy nhiên các đương sự không có chứng cứ chứng minh, không có quá trình quản lý, sử dụng nên không chấp nhận lời trình bày này của các đương sự.

[5]- Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2 cấp ngày 08/12/2006 và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đứng tên ông T2 cấp ngày 08/6/2009 thì ngày 28/02/2011, ông T2 và ông T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ, theo đó bên ông T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T 988m² đất và nhà trên đất thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 10(D3), phường Vĩnh Phú với giá 2,2 tỷ đồng, số tiền ông T đặt cọc là 1,3 tỷ đồng (BL: 62). Cùng ngày vợ chồng ông T2 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên và các tài sản trên đất là 04 căn nhà cho ông T với giá 2,2 tỷ đồng. Hợp đồng đã được công chứng hợp pháp. Ông T đã trả cho ông T2 1,3 tỷ đồng để ông T2 giải chấp ngân hàng, lấy giấy chứng nhận QSDĐ về và trả tiếp số tiền còn lại theo biên nhận ngày 01/3/2011, tổng cộng là 2,2 tỷ đồng, giấy biên nhận nhận tiền ông T2 ghi rõ nội dung nhận tiền bán đất thửa 311, tờ bản đồ số 10(D3), phường Vĩnh Phú.

Như vậy, giữa bên ông T và ông T2 có việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất, không phải là quan hệ vay tiền như ông T2 trình bày. Ông T2 chỉ nợ ngân hàng 1,4 tỷ đồng nhưng đã nhận của ông T 2,2 tỷ đồng nên số tiền này là tiền

chuyển nhượng nhà đất, không phải vay để trả ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, sang tên QSDĐ cho ông T, bên ông T thực hiện xong việc trả tiền nhưng bên ông T2, bà T chưa giao nhà đất là vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng.

Căn cứ Điều 450, 451, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/02/2011 giữa các bên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, buộc ông T2, bà T phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, giao cho ông T, diện tích đất 988m² đất thuộc thửa 311, tờ bản đồ số 10 (D3), tọa lạc tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An và các căn nhà trên đất.

[6]- Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, ông T đồng ý giao lại cho ông T2 quyền sử dụng diện tích đất khu mộ là 295,8m² theo sơ đồ vị trí tại Mảng trích lục địa chính đo đạc chính lý số 04-2019 ngày 08/5/2019 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương. Buộc vợ chồng ông T2, bà T giao cho ông T diện tích đất còn lại là 692,2m² và toàn bộ công trình trên đất. Xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật nên ghi nhận.

[7]- Cấp sơ thẩm buộc bên ông T2 giao cho ông T diện tích đất 1.044,4m², trong đó có diện tích đất nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là chưa đúng.

[8]- Về án phí:

- Án phí không giá ngạch: Bà Đồng Thị P và bà Tô Thị Thanh Th mỗi người phải chịu 200.000đ.

Án phí có giá ngạch: Tổng giá trị nhà đất bên ông T2, bà T phải chịu để tính án phí là 5.299.236.000đ, ông T2 và bà T phải chịu án phí là 113.299.000đ, mỗi người phải chịu là 56.694.500đ. Do ông T2 là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông T2.

[8]- Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T2, ông Đ, ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[9]- Bà Tô Thị Thanh Th, bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của hai bà.

Các đương sự ông T2, ông Đ, ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các ông bà: Đồng Văn T2, Tô Ngọc Đ, Tô Thanh T; sửa một phần bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ Điều 450, 451, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005, Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Phúc T với bị đơn ông Đồng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”, công chứng số 1089 ngày 28/02/2011 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị P và bà Tô Thị Thanh Th.

2. Buộc ông Đồng Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T phải giao cho ông Đoàn Phúc T diện tích đất 692,2m² là một phần thửa 311, tờ bản đồ số 10 (D3), tọa lạc tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (trong đó có 100m² đất ở đô thị; còn lại là đất nông nghiệp) và toàn bộ tài sản là nhà, công trình, cây lâu năm gắn liền với diện tích đất này (có 04 căn nhà). Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BH 901376 do UBND thị xã Thuận An cấp cho ông Đoàn Phúc T ngày 17/11/2011. Ông T được quyền sử dụng diện tích đất 692,2m² này và sở hữu tài sản trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Phúc T về việc giao lại quyền sử dụng đất diện tích đất 295,8m² là một phần thửa 311, tờ bản đồ số 10 (D3), tọa lạc tại phường Vĩnh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (có 05 ngôi mộ trên phần đất này) cho ông Đồng Văn T2. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BH 901376 do UBND thị xã Thuận An cấp cho ông Đoàn Phúc T ngày 17/11/2011.

Vị trí đất và tài sản trên đất nêu trên được xác định theo Mảng trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 04-2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 08/5/2019 (kèm theo bản án).

Ông T, ông T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ hoặc xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

3- Về chi phí thực hiện ủy thác tư pháp (phí, chi phí thực tế): Ông Đoàn Phúc T phải chịu 13.764.830 đồng ông T đã nộp xong.

4- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc ông Đồng Văn T2 phải trả 2.928.780 đồng (hai triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi đồng) cho ông Đoàn Phúc T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

5- Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Tô Thị Thanh Th và bà Tô Thị Thanh T.

6- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Phúc T không phải chịu. Hoàn lại cho ông Đoàn Phúc T 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 07285 ngày 30/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 56.694.500 đồng (năm mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, năm trăm đồng). Miễn án phí cho ông Đồng Văn T2.

- Bà Đồng Thị P phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng bà P đã nộp theo Biên lai thu số 0003214 ngày 01/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An. Hoàn trả lại cho bà Đồng Thị P 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

- Bà Tô Thị Thanh Th phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 14.600.000 đồng tạm ứng bà Th đã nộp theo Biên lai thu số 0019043 ngày 13/5/2016 và số 0017112 ngày 03/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An. Hoàn trả lại cho bà Tô Thị Thanh Th 14.400.000 đồng (mười bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

7- Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho các ông Tô Thanh T 300.000đ và hoàn lại cho ông Tô Ngọc Đ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 26886 ngày 05/12/2018 và số 26906 ngày 20/12/2018 Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, quyền 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 14/8/2019.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, 13bTNB.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng