

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 48/2020/DS-PT

Ngày 17-3-2020

V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với 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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 17/3/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về việc “tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2020/QĐ-PT ngày 04/02/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Trung Q, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 20, khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quốc H – Công ty L2 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L2; địa chỉ: Số 249/1, đường T1, phường C, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1976;

2. Bà Trần Thị Phượng H, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Tổ 20, khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Vợ chồng ông Nguyễn Thuận A, sinh năm 1982 và bà Đinh Thị P, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Vợ chồng bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1980 và ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Vợ chồng ông Trần Thanh P, sinh năm 1985 và bà Mã Thúy B, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Tổ 8, khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

5. Vợ chồng ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973 và bà Đỗ Thị Thu H3, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Số 169, đường V, phường I, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Đỗ Thị Thanh P1, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 11, khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 3A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8. Vợ chồng bà Đỗ Thị H5, sinh năm 1984 và ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phụng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2018, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Trung Q trình bày:

Ngày 28/02/2018, ông Trần Thanh P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q theo Hợp đồng được công chứng số: A; quyền số BTP/CC-SCC/HĐGD về việc chuyển nhượng thửa đất số **X, tờ bản đồ số Y, diện tích 150 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O** cấp ông Nguyễn Văn S ngày 18/6/2009; giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế là 810.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng có nhà ở trên đất nhưng chưa được cấp quyền sở hữu nên chỉ ghi trong hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lúc đó ông Q không thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phụng H sinh sống trên nhà đất chuyển nhượng. Ông Q đã giao đủ tiền cho ông P và đăng ký biến động sang tên vào ngày 23/3/2018. Khi có nhu cầu sử dụng thì ông Q mới biết vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phụng H đang quản lý, sử dụng nhà đất.

Ông Q yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn M, Bà Trần Thị Phụng H trả lại cho ông Q 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 150 m², thửa số X, tờ bản đồ số Y (thửa đất cũ là ô số S, lô V, tờ bản

đồ số K - khu dân cư M), tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 18/6/2009; đăng ký biến động sang tên ông Q ngày 23/3/2018.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn đơn Ông Nguyễn Văn M và Bà Trần Thị Phượng H trình bày:

Vợ chồng ông M, bà H đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích 150 m², thửa số 1908, tờ bản đồ 19 tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương mà ông Q đang có tranh chấp ở trên.

Nguồn gốc đất vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị Thu H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 18/6/2009); năm 2016, ông S, bà H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận A (em ruột ông M) theo hình thức ủy quyền. Do ông M và ông A có thỏa thuận trao đổi đất (ông A giao phần đất của ông S cho ông M, ngược lại ông M giao cho ông A phần đất khác) nên ông A ký hợp đồng chuyển nhượng lại diện tích đất 150m² trên cho ông M, bà H; ông M, bà H đăng ký biến động sang tên ông M, bà H ngày 17/10/2016. Sau khi sang tên đất, ông M và bà H xây nhà ở (giấy phép xây dựng đứng tên ông S, vì thời điểm xin phép xây dựng chưa sang tên xong) và sinh sống trên đất cho đến nay. Khi xây dựng nhà, ông M, bà H thiếu tiền nên có vay ông A số tiền 150.000.000 đồng, ông A yêu cầu ký giấy ủy quyền cho ông A diện tích đất 150m² để làm thủ tục cho ông M, bà H vay Ngân hàng trả tiền nợ cho ông A.

Sau này, bà H, ông M có gặp ông A nhiều lần để hỏi về số tiền vay và tiền nợ nhưng ông A đều trả lời chưa vay được tiền. Đến tháng 02/2018, bà Nguyễn Ngọc T3 có đến nhà thông báo cho bà H biết biết là ông A nợ tiền của bà T3, bà T3 yêu cầu lấy nhà, đất thì vợ chồng bà H, ông M mới biết ông A đã chuyển nhượng đất cho bà H1; bà H, ông M hỏi thì ông A có hứa sẽ lấy lại đất lại cho vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông bà không tranh chấp hay khởi kiện gì. Tuy nhiên, ông A vẫn không thực hiện như đã hứa; hiện tại vợ chồng ông bà cũng chưa trả nợ số tiền 150.000.000 đồng cho ông A.

Ông M và bà H không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thuận A trình bày:

Thông nhất với ý kiến của ông M, bà H về nguồn gốc đất và việc trao đổi đất giữa ông M, bà H và ông A. Vào năm 2016, ông M và bà H có vay ông A số tiền 150.000.000 để cất nhà; do ông M, bà H không vay được tiền Ngân hàng trả lại cho ông A nên hai bên thỏa thuận bà H, ông M ủy quyền cho ông A được toàn quyền quyết định đối với phần đất diện tích 150m², thửa đất số X, tờ bản đồ số Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O cấp ngày 18/6/2009; mục đích để đảm bảo cho khoản vay của bà H, ông M nợ ông A. Do ông A có nợ bà Đỗ Thị H5 số tiền 535.000.000 đồng nên hai bên thỏa thuận ông A chuyển

nhượng đất cho bà H5 để đảm bảo cho khoản vay 535.000.000 đồng, khi nào ông A trả xong nợ thì bà H5 chuyển trả đất lại cho ông A. Theo yêu cầu của bà H5, ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150m² trên cho bà Nguyễn Thị Thu H1. Do không có tiền trả nợ nên ông A giới thiệu cho bà H5 chuyển nhượng đất cho bà T3, bà T3 chuyển nhượng cho ông P; mục đích cũng để có điều kiện chuộc lại đất; việc ông P chuyển nhượng đất cho ông Q thì ông A không biết.

Ông A không có yêu cầu gì đối với việc tranh chấp, riêng đối với số tiền 310.000.000 đồng ông P còn nợ ông A theo “giấy cam kết ngày 09/02/2018”, ông A sẽ khởi kiện ông P ở vụ án khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Bà H1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thuận A là do bà H5 nhờ đứng tên giùm; sau đó vợ chồng bà (bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Thanh D) ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà H5; vợ chồng bà H1, ông D không có quyền lợi gì trong vụ án.

Ông Nguyễn Thanh D thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu H1.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H5 trình bày:

Do ông Nguyễn Thuận A nợ bà H5 số tiền 570.000.000 đồng, không có khả năng thanh toán, nên ông A chuyển nhượng cho bà H5 thửa đất số X diện tích 150m² để trừ tiền nợ; do làm thất lạc sổ hộ khẩu nên bà H5 nhờ bà H1 đứng tên giùm. Sau đó vợ chồng bà H1, ông D ký hợp đồng ủy quyền đất lại cho bà H5, bà H5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T3 với giá 570.000.000 đồng.

Bà H5 không có ý kiến và yêu cầu gì đối với việc tranh chấp.

Ông Nguyễn Xuân S là chồng bà H5 thống nhất với ý kiến của bà H5.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Ngọc T3 trình bày:

Ngày 31/10/2017, bà T3 có nhận chuyển nhượng thửa đất số X diện tích 150m² của bà Đỗ Thị H5, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, giá thực tế là 540.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền xong. Sau đó, bà T3 đã chuyển nhượng lại cho ông P (hình thức ủy quyền) với giá là 540.000.000 đồng; đã nhận đủ tiền. Bà T3 không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn H2 là chồng bà T3, thống nhất với ý kiến của bà T3.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P trình bày:

Ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông Q theo hợp đồng ngày 28/02/2018. Thỏa thuận giữa ông P và ông A tại giấy cam kết ngày 09/02/2018 về việc đồng ý chuyển nhượng đất lại cho ông A hạn cuối là vào ngày 05/3/2018; do ông A không thực hiện việc trả tiền nên ông P có quyền chuyển nhượng lại cho ông Q.

Ông P không có ý kiến đối với việc tranh chấp giữa các bên; trường hợp có tranh chấp với ông A về giấy cam kết ngày 09/02/2018 thì sẽ yêu cầu giải quyết ở một vụ án khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị Thu H5 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số X diện tích 150m² đang tranh chấp là của ông S, bà H5 nhưng ông bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thuận A từ năm 2016; hiện nay ông bà không còn quyền lợi gì đối với đất tranh chấp.

Bà và ông Nguyễn Văn S là vợ chồng. Bà thống nhất với lời trình bày của ông S, bà không bổ sung gì thêm và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đỗ Thị Thanh P1 trình bày: Bà Đỗ Thị Thanh P1 là vợ ông Q, thống nhất với lý kiến và yêu cầu của ông Q.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đinh Thị P trình bày: Bà Đinh Thị P là vợ của ông A, thống nhất với lý kiến và yêu cầu của ông A.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thúy B trình bày: Bà Mã Thúy B là vợ của ông P, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Trung Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phụng H.

Buộc Ông Nguyễn Văn M, Bà Trần Thị Phụng H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trung Q tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 150 m², thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (thửa đất cũ là ô số S, lô V, tờ bản đồ số K-KDC M), sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: O, cấp ngày 18/6/2009 do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận, đã được cập nhật điều chỉnh thông tin tại trang IV của Giấy chứng nhận theo hồ sơ chuyển nhượng số N, đất tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

Đông giáp thửa đất số 22.

Tây giáp thửa đất số 2217.

Nam giáp đường NH16.

Bắc giáp thửa đất số 1223.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (thửa đất cũ là ô số S, lô V, tờ bản đồ số K – khu dân cư M số vào sổ cấp giấy chứng nhận: O, cấp ngày 18/6/2009 do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy chứng nhận, đã được cập nhật điều chỉnh thông tin tại trang IV của giấy chứng nhận theo hồ sơ chuyển nhượng số , gồm: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, trần tole, nền gạch ceramit, cửa đi, cửa sổ, sắt kính có diện tích 103,09m²; 01 mái che tole, nền gạch, diện tích 41,14m²; 01 tường gạch, khung lưới B40, diện tích 25,2m²; 01 tường gạch xây tô, diện tích 7,28m²; 01 cổng sắt diện tích 10,92m²; 02 trụ cổng, diện tích 2,53m²; 01 giếng khoan; 01 điện kế chính; 01 nền gạch, diện tích 3,37m²; 01 rào lưới B40, diện tích 13,8m².

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/9/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phụng H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Trần Quốc H trình bày: Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phụng H và ông Nguyễn Thuận A phải chịu trách nhiệm về hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 04/11/2016. Khi ký hợp đồng ủy quyền cho ông A thì bà H, ông M phải hiểu là ông A được quyền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, không thể chuyển nhượng đất mà không có nhà. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông S đứng tên, ông A nhận ủy quyền từ ông S rồi chuyển nhượng cho bà H, ông M; người nhận chuyển nhượng sau cùng là ông P; sau đó, ông P chuyển nhượng lại cho ông Q. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự không nhằm mục đích chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Trung Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thuận A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần 1 (ngày 28/02/2020) và lần 2 (ngày 17/3/2020) nhưng vắng mặt không có lý do, các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Nguyên đơn ông Q khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông M, bà H trả lại quyền sử dụng đất diện tích 150 m², thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (thửa đất cũ là ô số S, lô V, tờ bản đồ số K – khu dân cư M) và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 và các công trình phụ (hiện do gia đình ông M, bà H đang ở, quản lý, sử dụng); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: O cấp ngày 18/6/2009 cho ông Nguyễn Văn S; đăng ký biến động sang tên lần 4 cho ông Q (nguyên đơn) ngày 23/3/2018; đất tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Vợ chồng ông M, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q vì không có giao dịch nhà đất với ông Q; ông M, bà H chỉ ủy quyền cho ông A (em ruột ông M) để đảm bảo cho số tiền vay của ông A là 150.000.000 đồng.

Ông A thống nhất với lời khai của ông M, bà H; theo hợp đồng ủy quyền thì ông A được quyền quyết định đối với thửa đất nên khi ông A nợ tiền người khác thì cũng phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo cho số tiền vay, khi có tiền trả nợ ông A sẽ nhận lại đất nhưng ông A không có tiền trả nợ.

[3] Về nguồn gốc nhà, đất:

Quyền sử dụng đất diện tích 150m² thuộc thửa số X, tờ bản đồ số Y, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 18/6/2009. Ngày 22/02/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Đỗ Thị Thu H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² cho ông Nguyễn Thuận A (hình thức là Hợp đồng ủy quyền số công chứng K1 ngày 22/02/2016). Ngày 10/10/2016, ông Nguyễn Thuận A chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² cho Bà Trần Thị Phụng H; bà H đăng ký sang tên ngày 17/10/2016 (lần 1). Vợ chồng bà H, ông M xin phép xây dựng nhà ở và có vay ông A 150.000.000 đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay nên ngày 04/11/2016, vợ chồng bà H và ông M ủy quyền cho ông Nguyễn Thuận A được quyền định đoạt..... đối với quyền sử dụng đất diện tích 150 m², theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng L, quyền số Ấ TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, ông A chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 150m² cho bà Nguyễn Thị Thu H1, bà H1 đăng ký sang tên ngày 02/10/2017 (lần 2). Ngày 23/10/2017, bà H1 ký hợp đồng ủy quyền diện tích đất 150m² cho bà Đỗ Thị H5 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 017431, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ; căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, ngày 31/10/2017 bà H5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T3 diện tích đất 150 m², bà T3 đăng ký sang tên ngày 30/01/2018 (lần 3). Ngày 05/02/2018, bà T3 và chồng bà T3 là ông Nguyễn Văn H2 ký hợp đồng ủy quyền (các bên khai là chuyển nhượng) thừa

đất diện tích 150m² cho ông Trần Thanh P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng U, quyền số Ô TP/CC-SCC/HĐGD; căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, ngày 28/02/2018, ông P chuyển nhượng thửa đất diện tích 150m² cho ông Trần Trung Q, ông Q đăng ký sang tên ngày 23/3/2018 (lần 4).

[4] Khi các bên thực hiện các hợp đồng, giao dịch đối với thửa số 1908, diện tích 150m² ở trên thì không có thỏa thuận mua bán tài sản (nhà ở) trên đất, không thực hiện bàn giao đất và tài sản trên đất; gia đình ông M, bà H vẫn quản lý, sử dụng tài sản; không có chứng cứ chứng minh ông M, bà H biết các bên thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất mà mình trực tiếp quản lý, sử dụng. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại các Điều: 428, 432, 434 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều: 434, 436, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên chưa hoàn thành quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng.

[5] Đến ngày 10/4/2018, ông Q khởi kiện vợ chồng ông M, bà H để đòi lại nhà đất ở trên; ông M, bà H hoàn toàn không giao dịch với ông Q, không có căn cứ xác định ông M và bà H chiếm hữu trái pháp luật tài sản của ông Q. Do đó, bản chất của vụ án là tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp đòi tài sản” và buộc ông M, bà H phải trả nhà, đất cho ông Q là không đúng pháp luật, không đảm bảo quyền lợi của ông M, bà H.

[6] Với phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông M, bà H; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp đòi tài sản” của ông Q; ông Q có quyền khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (với đối tượng mà ông Q ký hợp đồng) tại một vụ án khác.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp với pháp luật nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá: Nguyên đơn Ông Trần Trung Q phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phụng H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 428, 432, 434 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều: 434, 436, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội Khóa XIV 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 Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phụng H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trần Trung Q với bị đơn Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Phụng về việc “tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất” đối với quyền sử dụng đất diện tích 150 m², thửa số X, tờ bản đồ số Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 18/6/2009; đăng ký biến động lần 4 sang tên ông Trần Trung Q ngày 23/3/2018; đất tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 2.411.000 đồng (hai triệu, bốn trăm mười một nghìn đồng), nguyên đơn ông Trần Trung Q phải chịu, khấu trừ tạm ứng đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Trung Q phải chịu 42.383.667 đồng (bốn mươi hai triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số S1 ngày 14/5/2018 của Chi cục T dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương, ông Q còn phải chịu 42.083.667 đồng (bốn mươi hai triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Ông Nguyễn Văn M và Bà Trần Thị Phụng H không phải chịu. Chi cục T thị xã B, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Phụng H 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số S2, 0042021 cùng ngày 20/9/2019.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa

