

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 92/2024/DS-PT

Ngày: 12/8/2024

V/v tranh chấp QSD đất chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hạng

Ông Nguyễn Trung Tín

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 7, ngày 05 và ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXX-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số : 18A/2024/QĐDS-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vi Mạnh T, sinh năm 1980.

Bà Lê Thị Thúy V, sinh năm 1984.

Địa chỉ thường trú: Căn hộ 1203 Chung cư B tầng DII-II, Trung tâm C, Tổ A, Khu phố C, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị H; địa chỉ: Số H, đường Q, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Trường H1, Luật sư của Văn phòng L1; địa chỉ: P, tòa nhà Y, số I đường N, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thúy V1, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy V1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2018, vợ chồng nguyên đơn ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V cùng vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 (bà V1 là chị ruột bà V) góp tiền mua chung thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14, diện tích khoảng 595m², tọa lạc tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N với số tiền 300.000.000 đồng. Thời điểm đó, vợ chồng nguyên đơn đang làm việc ở thành phố V nên vợ chồng bị đơn là người thương lượng với chủ bán đất, vợ chồng nguyên đơn đã chuyển đủ tiền cho vợ chồng bị đơn để thanh toán tiền mua đất. Vợ chồng bị đơn có viết tờ Giấy xác nhận mua đất chung với vợ chồng nguyên đơn, có ba mẹ bà V1, bà V là ông Lê Nguyên H2, bà Võ Thị T2 làm chứng.

Sau đó, ông Nguyễn Văn T1 đã tự ý đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 502617, số vào sổ cấp GCN: CS-02074 với số thửa 267, tờ bản đồ số 14, diện tích 604,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 03/6/2020 đứng tên riêng ông T1. Khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên thì ông T1 mới báo cho nguyên đơn biết. Thời điểm đó, vợ chồng nguyên đơn vẫn còn tin tưởng vợ chồng bị đơn nên nguyên đơn tạm thời chưa đề cập đến việc ông T1 tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng.

Thời gian sau đó, nguyên đơn tiếp tục bàn tính với vợ chồng bị đơn về việc đổ đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất mua chung này. Hai bên thống nhất việc đổ đất, san lấp mặt bằng với tổng chi phí là 80.900.000 đồng, mỗi bên chịu một nửa; vợ chồng nguyên đơn đã đưa đủ 40.450.000 đồng cho vợ chồng bị đơn. Năm 2020, vợ chồng nguyên đơn với vợ chồng bị đơn thống nhất xin chuyển mục đích sử dụng đất với 300m² trong diện tích 604,6m² từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở, tổng chi phí là 300.000.000 đồng, mỗi bên chịu một nửa. Nguyên đơn đã chuyển đủ 150.000.000 đồng cho vợ chồng bị đơn.

Sau khi hoàn thành xong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, ông T1 tiến hành tách thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14 thành 02 thửa đất mới là: Thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 340,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 168077, số

vào sổ cấp GCN: CH-02263 và thửa đất số 510, tờ bản đồ số 14, diện tích 263,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 168076, sổ vào sổ cấp GCN: CH-02262 đều do UBND thị xã N cấp cùng ngày 07/10/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

Trước đây, vợ chồng nguyên đơn đã rất nhiều lần yêu cầu được đứng tên đồng sở hữu đối với thửa đất mua chung này để họ tiến hành xây nhà, đầu tư cơ sở kinh doanh trên thửa đất này nhưng vợ chồng bị đơn không đồng ý. Hơn thế nữa, vợ chồng bị đơn đã tự ý thế chấp hai thửa đất 509 và 510 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á – Phòng G1 để vay tiền nhưng không hỏi qua ý kiến của ông T, bà V.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận vợ chồng ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V là đồng sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T1 đối với hai thửa đất nói trên.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để công nhận vợ chồng ông T, bà V là đồng sử dụng đất với ông T1 đối với hai thửa đất nói trên.

- Không yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tháng 6 năm 2015, ông Nguyễn Văn T1 có mua một mảnh đất có diện tích 595m², thuộc thửa số 267, tờ bản đồ 14 tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, sổ vào sổ cấp GCN CH01868 do UBND thị xã N cấp ngày 08/10/2015 từ bà Phan Thị Ngọc L. Đến cuối năm 2018, vợ chồng ông Vi Mạnh T và bà Lê Thị Thúy V có thương lượng muốn mua lại một phần thửa đất này và vợ chồng ông T1 bán lại bằng miệng một phần thửa đất đã mua có diện tích 267.5m² với giá 150.000.000 đồng cho ông T, bà V; mảnh đất có tứ cận: Đông giáp thửa 268 (bỏ hoang, giáp đường lớn Lê Hồng P), Tây giáp thửa 514, Nam giáp nhà ông T1, Bắc giáp thửa 250. Hai bên thỏa thuận sẽ nâng thổ và làm thủ tục hợp thức hóa thửa đất để phân chia đất cho hai bên theo đúng thỏa thuận mua bán và đúng hiện trạng hai bên đang sử dụng. Phần đất hai bên đã giao nhận, xây hàng rào và sử dụng đúng theo sự phân chia trên. Theo các quy định của pháp luật về đất đai thì diện tích đất như hai bên đã thỏa thuận không thể tách thửa được.

Tuy nhiên, đến ngày 07/8/2022, không biết vì lý do gì mà vợ chồng nguyên đơn đe dọa đốt nhà ông T1, buộc vợ chồng ông T1 phải viết hai giấy tay là “Thỏa thuận mua đất chung” và “Thỏa thuận phân chia đất”; sự việc được camera tại khách sạn nhà ông T1 ghi lại (ông T1 đã lập vi bằng trích xuất video và nộp cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa). Vì sợ bị xâm phạm đến tính mạng nên vợ chồng ông T1 đã làm theo ý của vợ chồng ông T; hai tờ giấy mua bán trên chính là do bà V và ông T đọc cho ông T1 ghi lại.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giấy tay phần diện tích 267,5m² giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V vô hiệu do nội dung hợp đồng không thể thực hiện được, thỏa thuận hai bên vi phạm điều cấm của pháp luật (Nhà nước không cho phép tách thửa theo phần đất hai bên đã thỏa thuận) và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lê Nguyên H2 và bà Võ Thị T2 đều trình bày:

Ông, bà là cha, mẹ đẻ của bà Lê Thị Thúy V1 và bà Lê Thị Thúy V nên biết rất rõ toàn bộ nội dung sự việc xảy ra từ khi các con ông bà mua chung đất cho đến nay. Lời khai của nguyên đơn là đúng sự thật và lời khai của bị đơn là ngược lại.

Ông bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V. Vào năm 2018, việc hai chị em bà V1, bà V mua chung thửa đất số 267, tờ bản đồ 14, có diện tích khoảng 595m² tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N với số tiền 300.000.000 đồng là có thật. Vợ chồng ông T, bà V lúc đó đang làm việc ở thành phố V nên vợ chồng ông T1, bà V1 là người thương lượng với chủ là bà L để mua đất, còn ông T, bà V chuyển đủ tiền cho vợ chồng ông T1 để thanh toán tiền mua đất chung. Sau khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên thì ông T1 mới báo cho ông T, bà V biết. Vì bà V1 là chị ruột bà V nên ông T, bà V tạm thời chưa đề cập đến việc ông T1 tự ý xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng.

Sau đó, vợ chồng ông T, bà V thống nhất về việc đổ đất và san lấp mặt bằng với tổng chi phí 80.900.000 đồng, mỗi bên chịu một nửa; ông, bà thấy ông T bà V đã đưa đủ 40.450.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà V1.

Năm 2020, ông T, bà V với ông T1, bà V1 thống nhất xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở với 300m² trong diện tích 604,6m², tổng chi phí là 300.000.000 đồng, mỗi bên chịu một nửa; ông T, bà V đã chuyển đủ 150.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà V1.

Vào ngày 07/08/2022, ông T1, bà V1 có viết Giấy “Thỏa thuận mua đất chung” và “Thỏa thuận phân chia đất” để xác nhận việc mua đất chung với ông T, bà V dưới sự chứng kiến của ông, bà.

Sau khi hoàn thành xong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, ông T1 tiến hành tách thửa đất số 267, tờ bản đồ số 14 thành thửa đất 509, tờ bản đồ số 14 có diện tích 340,9m² và thửa đất 510, tờ bản đồ số 14 có diện tích 263,7m², hai thửa đất đều đứng tên ông Nguyễn Văn T1.

Vì ông T1, bà V1 đã tự ý thế chấp hai thửa đất 509 và 510 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á – Phòng G1 để vay tiền nhưng không hỏi qua ý kiến của ông T, bà V nên vợ chồng ông T, bà V đã rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T1, bà V1 để cho họ được đứng tên đồng sở hữu đối với thửa đất mua chung này.

Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng vợ chồng nguyên đơn đe dọa đốt nhà và cầm hai con dao qua nhà xô xát, uy hiếp, đe dọa buộc vợ chồng bị đơn phải viết hai giấy ngày 07/08/2022. Khi xảy ra sự việc, ông, bà có mặt và chứng kiến toàn bộ và thấy không có việc nguyên đơn cầm dao đe dọa đốt nhà, xô xát, uy hiếp buộc vợ chồng bị đơn phải viết hai giấy tay nói trên. Cũng tại phiên tòa, ông, bà được xem đoạn video và tập Vi bằng liên quan đến sự việc ngày 07/08/2022 do bị đơn cung cấp thì theo ông, bà đoạn video không được liên tục và cung cấp không đầy đủ nội dung sự việc đã xảy ra.

Đối với hai giấy tay “Thỏa thuận mua đất chung” và “Thỏa thuận phân chia đất” ngày 07/08/2022: Ông, bà nhìn thấy ông T1 là người trực tiếp viết toàn bộ nội dung sau khi ông T1 bàn bạc nội dung với bà V1. Ông T1 hoàn toàn chủ động và tự nguyện ghi tay hai giấy này, không ai ép buộc cả. Sau đó, ông T1 còn đề nghị ông T ghi lại vào hai tờ giấy khác để mỗi bên đều giữ giấy làm tin.

Ngày hôm ấy, chính quyền địa phương và Công an phường cũng có mặt nhưng hai bên đã thỏa thuận được với nhau tất cả nội dung sự việc nên Công an ra về mà không lập bất kỳ một biên bản nào liên quan đến việc vợ chồng T, V đe dọa vợ chồng T1, V1. Qua việc chứng kiến toàn bộ nội dung vụ việc, ông, bà xác định lỗi trong giao dịch dân sự này hoàn toàn từ phía bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ căn cứ Điều 208, 209, 217, 218, 221, 235 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 105, 195 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V.

2. Ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 đối với hai thửa đất 509 và 510, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích nhà và vật kiến trúc có trên mỗi thửa đất thuộc sở hữu chung theo phần, cụ thể như sau:

- Ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V cùng sử dụng với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ 14, diện tích 263,7m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 168076, số vào sổ cấp GCN: CH-02262 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 07/10/2020; trên đất có một căn nhà hai tầng với kết cấu: khung cột, sàn bê tông cốt thép, mái lợp tôn, tường xây gạch sơn nước, nền lát gạch men, cửa kính nhôm xinfax, trần thạch cao, hệ vệ sinh hoàn chỉnh; ngoài ra, còn có mái che cột kèo sắt, mái lợp tôn xi măng, sân nền lát gạch hoa, tường rào gạch không nung, cổng trụ gạch, cánh sắt gỗ do vợ chồng Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V xây dựng và hoàn công vào năm 2022 thuộc sở hữu chung theo phần (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V cùng sử dụng với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ 14, diện tích 340,9m², trong đó, có 300m² đất ở nông thôn và 40,9m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 168077, số vào sổ cấp GCN: CH-02263 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 07/10/2020; trên đất có một căn nhà 05 tầng 01 tum với kết cấu: khung cột, sân mái bê tông cốt thép, tường xây gạch sơn nước, có ốp men trang trí, nền lát gạch men, cửa xung quanh, kính nhôm xinfax, cửa phòng bằng gỗ, trần thạch cao, có thang máy nội bộ, hệ vệ sinh hoàn chỉnh; cổng trụ gạch và bê tông cốt thép có ốp men trang trí, cửa sắt hình; sân nền lát gạch hoa; mái che trụ gạch kèo sắt, mái ngói xi măng nền lát gạch hoa; tường rào xây gạch trụ bê tông cốt thép và gạch có gắn song sắt phía trên; mái che cột kèo sắt, lưới lan nền gạch hoa do vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 xây dựng và hoàn công vào tháng 5 năm 2023 thuộc sở hữu chung theo phần (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V phải liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy V1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng mua bán đất giấy tay, G xác nhận mua đất chung và Giấy phân chia đất ký ngày 07/8/2022 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc thu thập chứng cứ đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục bằng việc tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ lại tài sản tranh chấp, tiến hành thẩm định giá theo yêu cầu của các bên. Bị đơn đề nghị thẩm định giá lại giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp Tòa án tuyên xử để một bên (nguyên đơn hoặc bị đơn) nhận toàn bộ đất tranh chấp và thanh toán giá trị nhà, đất lại cho bên kia vì vị trí đất theo kết quả thẩm định giá không đúng. Bị đơn đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn xác định không tranh chấp về tài sản mà nguyên đơn và bị đơn đã xây dựng trên đất, không yêu cầu Tòa án ghi nhận tài sản trên đất trong bản án.

- Nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không đồng ý với đề nghị thẩm định giá lại của bị đơn vì việc thẩm định giá là đúng và các bên cũng không thương lượng được với nhau về việc mua lại nhà, đất của nhau. Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất 509, 510, tờ bản đồ 14, không tranh chấp về quyền sở hữu tài sản mà nguyên đơn và bị đơn đã xây dựng trên đất, đề nghị Tòa án không ghi nhận tài sản trên đất trong bản án. Do không hiểu biết pháp luật nên nguyên đơn không kháng cáo nội dung về tài sản trên đất của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những vi phạm về thủ tục trong việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T, bà V về việc công nhận vợ chồng ông T, bà V1 là đồng sở hữu với ông T1, bà V1 đối với quyền sử dụng đất 02 thửa đất 509 và 510, tờ bản đồ 14 tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố "Thỏa thuận mua đất chung" và "Giấy xác nhận phân chia đất" giữa ông T1 và ông T, bà V ký ngày 07/8/2022 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về tài sản có trên đất, cụ thể là tuyên ông T, bà V và ông T1, bà V1 sở hữu chung theo phần đối với diện tích nhà và vật kiến trúc có trên mỗi thửa đất 509, 510 nêu trên là không đúng vì các bên đương sự đều thừa nhận một phần căn nhà 06 tầng là của ông T1, bà V1 và căn nhà 02 tầng nằm trên đất mua chung là của ông T, bà V.

Vì vậy, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: (1) Ông T, bà V và ông T1, bà V là đồng sở hữu đối với quyền sử dụng 02 thửa đất 509, 510 tờ bản đồ 14; (2) Ghi nhận tài sản trên 02 thửa đất tranh chấp có một phần nhà 06 tầng là của ông T1, bà V1 và căn nhà 02 tầng là của ông T, bà V (Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/7/2024 của Công ty TNHH T3 thực hiện việc đo vẽ). Về án phí phúc thẩm: Đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất nguyên đơn tranh chấp là thửa đất 267, tờ bản đồ số 14, sau này được tách thành thửa đất 509, 510, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N; diện tích đo đạc thực tế có sự chênh lệch so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp đối với 02 thửa đất này; có một phần đất thực tế các bên sử dụng lấn qua thửa đất 514 (thửa đất 514 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Thúy V1) và có một phần đất thực tế các bên sử

dụng bị thừa đất 514 lần qua. Tuy nhiên, các bên đã xây dựng nhà trên đất và sử dụng ổn định đất theo ranh nhà, đất và đều yêu cầu giải quyết theo diện tích đo thực tế nên Hội đồng xét xử chấp nhận giải quyết theo diện tích đất đo thực tế sau khi trừ đi phần đất lấn sang thửa đất 268 và phần đất lấn đường, diện tích còn lại là: $800,9\text{m}^2 - (100,7\text{m}^2 + 78,9\text{m}^2 + 8,2\text{m}^2) = 613,1\text{m}^2$.

[2] Tuy bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và vợ ông bà Lê Thị Thúy V1 không thừa nhận việc vợ chồng ông mua chung thửa đất thửa đất 267, tờ bản đồ số 14, sau này được tách thành thửa đất 509, 510, tờ bản đồ 14 với vợ chồng nguyên đơn ông Vi Mạnh T và bà Lê Thị Thúy V nhưng các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được đã có đủ căn cứ để xác định việc mua đất chung, cụ thể:

[3] - Giấy viết tay có tiêu đề “Thỏa thuận mua đất chung” và “Giấy xác nhận phân chia đất” đề ngày 07/8/2022 do chính ông T1 viết, có chữ ký của vợ chồng ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V và vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 thể hiện nội dung vào năm 2018 các bên đã cùng nhau mua chung thửa đất 267 và các bên thỏa thuận phân chia đất mua chung. Ông T1 cho là những giấy này được vợ chồng ông viết, ký trong tình trạng bị đe dọa nhưng không có gì chứng minh; trong khi đó, cha mẹ của bà Lê Thị Thúy V và bà Lê Thị Thúy V1 khai: *"Hôm xảy ra sự việc chúng tôi có mặt và chứng kiến toàn bộ thì thấy không có việc nguyên đơn cầm dao đe dọa đốt nhà, xô xát, uy hiếp buộc vợ chồng bị đơn phải viết hai giấy tay nói trên. Cũng tại phiên tòa, chúng tôi được xem đoạn video và tập Vi bằng do bị đơn mới cung cấp, theo chúng tôi đoạn video không được liên tục và cung cấp không đầy đủ nội dung sự việc đã xảy ra. Hai giấy tay "Thỏa thuận mua đất chung" và "Thỏa thuận phân chia đất" ngày 07/08/2022, chúng tôi nhìn thấy: ông T1 là người trực tiếp viết toàn bộ nội dung sau khi ông T1 bàn bạc nội dung với bà V1. Ông T1 hoàn toàn chủ động và tự nguyện khi ghi tay hai giấy này, không ai ép buộc cả. Sau đó, ông T1 còn đề nghị ông T ghi lại vào hai tờ giấy khác để mỗi bên đều có giữ giấy làm tin".* Còn theo Biên bản sự việc ngày 26/9/2023, Công an phường N thông tin cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa như sau: *“Tại thời điểm xảy ra sự việc ngày 07/8/2022, Công an phường N có mặt tại Khách sạn V2 chứng kiến sự việc giữa bà Lê Thị Thúy V1 và bà Lê Thị Thúy V. Tuy nhiên, các bên trong sự việc đã tự thỏa thuận được với nhau, cũng không có dấu hiệu tội phạm nên đại diện Công an phường N không ghi nhận lại sự việc.”*

[4] - Sự thừa nhận của ông T1 về việc vợ chồng ông T có chuyển đủ tiền mua đất, tiền đồ đất, nâng nền và chuyển mục đích sử dụng đất.

[5] Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc được đồng sử dụng thửa đất tranh chấp với vợ chồng bị đơn là có căn cứ. "Thỏa thuận mua đất chung" không xác định cụ thể phần mua của mỗi bên nhưng qua lời thừa nhận của các bên về giá đất chuyển nhượng và mỗi bên đã đóng góp một nửa tiền mua đất cũng như một nửa chi phí nâng nền, chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, có đủ căn cứ xác định có phần quyền tài sản của mỗi bên là ngang nhau. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng chung của các bên nhưng không xác định phần quyền tài sản của các bên là thiếu sót.

[6] "Thỏa thuận mua đất chung" và "Giấy xác nhận phân chia đất" đề ngày 07/8/2022 không chứa nội dung chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn mà là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên về việc mua chung đất, phân chia đất xuất phát từ việc ông Nguyễn Văn T1 đã tự ý đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và xây nhà trên phần đất mua chung nên các bên lập giấy này để xác định quyền sử dụng đất mua chung của mình. Việc hiện nay các bên không thể tách thửa đất mua chung là do ông T1 đã xây nhà trước theo hướng Đ (nhìn ra Tỉnh lộ 1B) trong khi hướng đất có thể được tách thửa là hướng Đông Nam (nhìn ra đường đất). Vì vậy, các bên mới thỏa thuận khi nào đủ điều kiện thì các bên sẽ thực hiện việc tách thửa đất mua chung. Do đó, yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố các thỏa thuận trên vô hiệu là không có căn cứ.

[7] Sau khi mua chung đất, ông Nguyễn Văn T1 đã đi kê khai đứng tên ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đất 267, tờ bản đồ số 14, sau này tách sổ thành 02 thửa đất. Yêu cầu của ông T và bà V về việc điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà cùng đứng tên đồng sử dụng đất là có căn cứ, được chấp nhận.

[8] Trên phần đất mua chung, vợ chồng nguyên đơn đã xây và đang sử dụng nhà 02 tầng cùng các công trình khác như cổng, tường rào; vợ chồng bị đơn xây và đang sử dụng nhà 06 tầng và các công trình khác. Các bên đều không tranh chấp các tài sản này và đều không yêu cầu ghi nhận tài sản trên đất trong bản án. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên được sở hữu chung theo phần đối với các tài sản trên đất tranh chấp là không đúng nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại nội dung này. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp về quyền sử dụng đất chung cho đúng.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện để các bên thương lượng hòa giải, một bên nhận toàn bộ đất và thanh toán giá trị đất cũng như giá trị tài sản trên đất của mỗi bên cho bên còn lại nhưng các bên không thống nhất được về giá trị thanh toán. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định theo những nhận định đã nêu ở trên.

[10] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm và đã nộp đủ. Chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm là 32.600.000đ đã được nguyên đơn tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[11] Án phí: Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn chịu 300.000đ án phí sơ thẩm là không đúng.

[12] Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo 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 năm 2015; các Điều 208, 209, 217, 218, 221 và 235 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 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;

Tuyên xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V.

Vợ chồng ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V có quyền sử dụng đất chung theo phân bằng nhau với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 340,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 168077, số vào sổ cấp GCN: CH-02263 và thửa đất số 510, tờ bản đồ số 14, diện tích 263,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 168076, số vào sổ cấp GCN: CH-02262 đều do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cùng ngày 07/10/2020; diện tích đất đo thực tế sau khi trừ đi phần đất lấn sang thửa đất 268 và phần đất lấn đường còn lại là 613,1m² theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 17/7/2024 kèm theo bản án phúc thẩm, trong đó, đất ở tại đô thị là 300m², còn lại là đất trồng cây hàng năm khác.

Ông Vi Mạnh T, bà Lê Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thúy V1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất được nêu tại Mục 1. của P1 quyết định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng mua bán đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T1 phải thanh toán cho ông Vi Mạnh T 32.600.000 đồng chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm.

4. Án phí:

4.1. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005396 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

4.2. Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí ông T1 phải chịu được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001217 ngày 12/7/2023 và số AA/2022/0001522 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Như vậy, ông T1 đã nộp đủ án phí.

4.3. Trả lại cho bà Lê Thị Thúy V1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005396 ngày 05/1/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;

- TAND thị xã Ninh Hòa;

- Chi cục THADS thị xã Ninh Hòa;

- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

Lê Thị Hiền