TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2021/DS-PT
Ngày 10-3-2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Cao Huy Cường.

Ông Ngô Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 356/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 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 58/2021/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn M1, sinh năm 1961; thường trú: Ấp Suối Da, xã TH, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; tạm trú tại: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Dũng - Luật sư Văn phòng Luật sư Thắng Lợi, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1962; thường trú tại: Xóm Nội 1, xã Nhân Thịnh, huyện LN, tỉnh Hà Nam; tạm trú tại: Tổ 14, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà H1 chết ngày 14/02/2021.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 56 đường XB2, tổ 14, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1984; Có mặt.

3. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1988; Có mặt.

Cùng trú tại: Tổ 14, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1984; thường trú tại: Xóm Nội 1, xã Nhân Thịnh, huyện LN, tỉnh Hà Nam; tạm trú tại: Tổ 14, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Tạ Quang P1, sinh năm 1959;

3. Bà Phạm Thị Th1, sinh năm 1959;

Cùng trú tại: Số 44/15, đường TA-06, phường TA, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P1 và bà Phạm Thị Th1: Ông Phạm Minh T3, sinh năm 1980; trú tại: Số 06, D3, khu dân cư C, phường C thành phố TD, tỉnh Bình Dương (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/4/2016). Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956; trú tại: Khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Đỗ Thị Th2, sinh năm 1953; địa chỉ thường trú: 63/20, đường số 10, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang bị giam tại Trại giam Xuân Nguyên, thành phố Hải Phòng, tỉnh Hải Phòng. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Uỷ ban nhân dân phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn M1, bị đơn bà Trần Thị H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang P1, bà Phạm Thị Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn trình bày:*

Ông M1 và bà X chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2005 nhưng không đăng ký kết hôn. Đến năm 2010, ông M1 trúng 01 tờ vé số giải đặt biệt, trừ thuế thực lãnh được 1.350.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền, ông M1 sử dụng để nhận chuyển nhượng 02 phần đất: 01 phần đất có diện tích 150m^2, ông M1 bỏ tiền ra xây dựng nhà và nhà trọ tại: Đường XB2, tổ 14, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; một phần đất có diện tích 176m^2 trên đất đã có 01 căn nhà tại: Xã LH, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do ông M1 mất giấy tờ tùy thân nên ông M1 đã nhờ bà H1 là mẹ ruột của bà X đứng tên dùm 02 phần đất nêu trên. Đến tháng 9/2011, ông M1 bị tai nạn giao thông. Sau khi xuất viện thì bà H1 không cho vào nhà, ông M1 có trình báo với Uỷ ban nhân dân phường M giải quyết nhưng không được. Sau đó, ông M1 có nhờ đại diện khu phố xuống lập biên bản ghi nhận việc bà H1 đứng tên dùm cho ông M1 02 phần đất nói trên, trong biên

bản có đầy đủ chữ ký của bà H1 và bà X. Nay, ông M1 khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại nhà, nhà trọ và đất có diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 1766, tờ bản đồ số 50, đất toạ lạc tại: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và phần đất có diện tích 176m^2 trên đất đã có 01 căn nhà tại xã LH, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Ông M1 thống nhất với Kết luận giám định số 74/GĐ-PC09 ngày 09/4/2019 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Ông M1 không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Ông thống nhất với kết quả đo vẽ trước đây và yêu cầu sử dụng kết quả định giá ngày 12/7/2012 và ngày 11/6/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án. Trước yêu cầu độc lập của ông P1 và bà Th1 thì ông M1 cũng không đồng ý. Do việc chuyển nhượng này là hợp pháp. Ngoài ra, ông M1 không có ý kiến gì khác.

** Bị đơn trình bày:*

Bà H1 và ông M1 không có quan hệ gì, ông M1 có quan hệ tình cảm với bà X (con gái ruột của bà H1). Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Đối với phần đất có diện tích 150m^2, tại khu phố 3, phường M, thị xã B là bà H1 nhận chuyển nhượng với giá 217.000.000đ thông qua môi giới. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H1 xây 01 căn nhà cấp 04 và 06 căn nhà trọ. Nguồn tiền mua đất và xây nhà là do bà H1 để dành. Khi xây nhà trên đất này, bà H1 thiếu tiền nên đã mượn tiền của bà Trần Thị Hoa là em gái ruột của bà H1, phần đất này do bà H1 trực tiếp quản lý sử dụng. Vì ông M1 có quan hệ tình cảm với bà X nên bà H1 đã cho ông M1 về ở. Đến tháng 9/2011, ông M1 không còn tình cảm với con gái bà H1 nữa, ông M1 đã đến nhà bà H1 đập phá đồ đạc, hăm dọa mẹ con bà H1 nên bà H1 mới dọn ra bên ngoài ở. Khi ông M1 có những hành động đập phá, đe dọa tại nhà bà H1, bà H1 có báo với chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết và cũng không lập biên bản. Đối với phần đất có diện tích 176m^2 tọa lạc tại xã LH, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Tháng 12/2010, bà H1 nhận chuyển nhượng phần đất này, trên đất đã có nhà với giá 190.000.000 đồng. Nguồn tiền bà H1 nhận chuyển nhượng phần đất này là của ông Vũ Văn Duy là con rể bà H1 cho mượn. Bà H1 thống nhất với Kết luận giám định số 74/GĐ-PC09 ngày 09/4/2019 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Bà H1 không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Bà H1 thống nhất với kết quả đo vẽ trước đây và yêu cầu sử dụng kết quả định giá ngày 11/6/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án. Trước yêu cầu khởi kiện của ông M1, bà H1 không đồng ý vì cả 02 phần đất nêu trên đều do bà H1 bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng. Trước yêu cầu độc lập của ông P1 và bà Phạm Thị Th1 thì bà H1 cũng không đồng ý. Do việc chuyển nhượng này là hợp pháp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Bà Trần Thị X trình bày: Thống nhất hoàn toàn lời trình bày của bị đơn, thừa nhận tài sản ông M1 tranh chấp là của bà H1. Ngoài ra, bà H1 không có ý kiến gì khác.

2. Ông Phạm Minh T3 người đại diện hợp pháp của ông Tạ Quang P1 và bà Phạm Thị Th1 trình bày: Ông P1 và bà Phạm Thị Th1 là chủ quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 1766, tờ bản đồ số 50, đất toạ lạc: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH011764, được UBND huyện B cấp ngày

06/10/2009 cho bà Th2. Ông P1 và bà Th1 không có chuyển nhượng phần đất này cho bà H1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010 giữa bà H1 và ông P1, bà Phạm Thị Th1 vô hiệu. Vì vậy, ông Tạ Quang P1 và bà Phạm Thị Th1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn M chứng thực số 677, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/9/2010 giữa bà Phạm Thị Th1, ông Tạ Quang P1 và bà Trần Thị H1 vô hiệu do chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng nêu trên không phải của bà Th1 và ông P1;

- Huỷ GCNQSDĐ số BD903614, số vào sổ CH01784, UBND huyện B cấp ngày 27/10/2010 cho bà Trần Thị H1;

- Buộc bà Trần Thị H1 và ông Lê Văn M1 phải tự tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại phần đất có diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 1766, tờ bản đồ số 50, đất toạ lạc: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông P1 và bà Th1. Ông P1 và bà Th1 không phải bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Ông T3 thống nhất với Kết luận giám định số 74/GĐ-PC09 ngày 09/4/2019 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Ông T3 không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Ông T3 thống nhất với kết quả đo vẽ trước đây và yêu cầu sử dụng kết quả định giá ngày 11/6/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án. Trước yêu cầu khởi kiện của ông M1, ông T3 không có ý kiến. Ngoài ra, ông T3 không có ý kiến gì khác.

3. Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà N1 thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc và chuyển nhượng phần đất ở M từ bà H1. Tuy nhiên, bà N1 cho rằng bà nhận giùm cho bà Đỗ Thị Th2. Bà N1 hoàn toàn không quen biết ông M1, bà H1, ông P1 và bà Phạm Thị Th1. Bà N1 không liên quan gì đến tranh chấp giữa những người này. Bà N1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập.

4. Bà Đỗ Thị Th2 trình bày: Bà Đỗ Thị Th2 cho rằng không chuyển nhượng hay nhận chuyển nhượng giùm phần đất tại phường M của ông P1 và bà Phạm Thị Th1 cho ai. Bà Đỗ Thị Th1 hoàn toàn không biết và liên quan gì đến tranh chấp giữa các bên. Bà Đỗ Thị Th2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập.

5. Uỷ ban nhân dân phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương trình bày: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông P1 với bà Phạm Thị Th1 hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M1 đối với bị đơn bà Trần Thị H1 về việc: "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Ông Lê Văn M1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 176m^2 thuộc thửa đất số 977, tờ bản đồ số 32, đất toạ lạc tại: Khu phố 3, xã LH,

huyện B1, tỉnh Bình Dương, theo GCNQSDĐ số vào sổ CH01446 do UBND huyện B (nay là huyện B1) cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 21/3/2011 và toàn bộ tài sản trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M1 về việc buộc bà Trần Thị H1 giao trả cho ông Lê Văn M1 đất có diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 1766, tờ bản đồ số 50, đất toạ lạc tại: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo GCNQSDĐ số BD903614, số vào sổ CH01784 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 27/10/2010) và toàn bộ tài sản trên đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang P1 và bà Phạm Thị Th1 đối với nguyên đơn Lê Văn M1 và bị đơn Trần Thị H1 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn M chứng thực số 677, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/9/2010 giữa bà Phạm Thị Th1, ông Tạ Quang P1 và bà Trần Thị H1 vô hiệu;

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Trần Thị H1 và ông Lê Văn M1 phải tự tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại phần đất có diện tích 150m^2 thuộc thửa đất số 1766, tờ bản đồ số 50, đất toạ lạc: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông P1 và bà Phạm Thị Th1. Ông P1 và bà Phạm Thị Th1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất này và toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà cấp 4, nhà trọ, mái che và các tài sản gắn liền khác (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2019). Ông P1 và bà Phạm Thị Th1 có trách nhiệm phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà H1 với số tiền là 159.138.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thu hồi GCNQSDĐ số BD903614, số vào sổ CH01784 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 27/10/2010. Ông P1 và bà Phạm Thị Th1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất nêu trên. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, giám định, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/9/2020, ông Lê Văn M1 là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý giao trả diện tích đất 150m^2 tại phường M, thị xã B cho ông P1, bà Th1. Ngày 10/9/2020, bà Trần Thị H1 là bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn M1 và yêu cầu độc lập của ông Tạ Quang P1 và bà Phạm Thị Th1. Ngày 10/9/2020, ông Phạm Minh T3 (là người đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà Th1) kháng cáo một phần bản án, không đồng ý bồi thường giá trị tài sản trên phần đất diện tích 150m^2, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 14/02/2021, bà Trần Thị H1 bệnh chết; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Trần Thị H2, bà Trần Thị X và ông Trần Văn H3. Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với hai phần đất là của nguyên đơn. Bị đơn chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông P1, bà Th1 là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm đối với diện tích đất 150m^2 chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra giải quyết theo thẩm quyền.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ vào giấy thỏa thuận chia tài sản ngày 03/9/2011 thì có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất là tài sản chung của ông M1, bà X. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông P1, bà Th1 vô hiệu là có căn cứ nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Hợp đồng này có dấu hiệu tội phạm lừa đảo cần chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý. Để giải quyết toàn diện vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, ông M1 khởi kiện bà H1 yêu cầu bà H1 trả lại 176m^2 đất và căn nhà gắn liền đất tại Bến Chà Vi (xã LH, huyện B1) và 150m^2 đất và nhà ở, nhà trọ gắn liền đất tại phường M, thị xã B. Ông M1 cho rằng do ông ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông gửi tiền cho bà H1 mua đất, xây cất nhà ở, nhà trọ và nhờ bà đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, ông và bà X (con gái của bà H1), bà H1 phát sinh mâu thuẫn nên năm 2012, ông khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại nhà, đất.

[2] Về phần bà H1 cho rằng: Ông M1 có quan hệ tình cảm với bà X (con gái của bà H1). Toàn bộ nhà, nhà trọ, đất nêu trên là của bà, bà được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M1.

[3] Ông P1, bà Phạm Thị Th1 khai: Vợ chồng ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Th2 để nhờ đổi dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 diện tích 150m^2 đất ở phường M. Vợ chồng ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010 giữa bà H1 với vợ chồng ông, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H1 ngày 27/10/2010 và yêu cầu bà H1, ông M1 tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho vợ chồng ông.

[4] Xét thấy: Ông M1 cho rằng ông đưa tiền cho bà H1 để mua 02 phần đất (01 phần có diện tích 176m^2 ở xã LH, huyện B1, 01 phần có diện tích 150m^2 ở phường M, thị xã B) và đầu tư xây cất nhà ở, nhà trọ trên đất nhưng bà H1 không thừa nhận. Tại "giấy thỏa thuận chia tài sản" ngày 03 tháng 9 năm 2011

có nội dung: Năm 2005 ông M1 chung sống với bà X. Do không có giấy tờ tùy thân nên ông M1, bà X có nhờ bà H1 đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 176m^2 ở bến Chà Vi, xã LH, huyện B1, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 150m^2 ở phường M, thị xã B. Phần đất 176m^2 ở bến Chà Vi, xã LH huyện B1 giao cho ông M1 sử dụng. Phần đất 150m^2 ở phường M, thị xã B giao lại cho bà X sử dụng. Giấy thỏa thuận nêu trên được ông M1, bà X, bà H1 ký tên, điểm chỉ. Như vậy trên cơ sở thỏa thuận của các bên tại giấy thỏa thuận chia tài sản ngày 03 tháng 9 năm 2011 có cơ sở xác định: 02 phần đất và tài sản trên đất tại xã LH và phường M là tài sản chung của ông M1, bà X; bà H1 đứng tên dùm trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Đối với phần đất 176m^2 ở xã LH, bà H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tùng, bà Út và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011, hiện trạng trên đất có nhà ở cấp 4 và công trình phụ. Đối với phần đất 150m^2 ở phường M, bà H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P1, bà Th1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010. Hợp đồng có chứng thực của UBND phường M. Bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2010. Hiện trạng trên đất có nhà cấp 4, dãy nhà trọ gồm 06 phòng và công trình phụ gắn liền đất.

[6] Phần đất diện tích 150m^2 ngoài việc tranh chấp giữa ông M1, bà H1, bà X còn có sự tranh chấp của vợ chồng ông P1, bà Th1. Cụ thể ông P1, bà Th1 cho rằng vợ chồng ông không chuyển nhượng đất cho bà H1. Vợ chồng ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Th2 để nhờ đổi dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Kết luận giám định số 74/GĐ-PC09 ngày 09/4/2019 của phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương đã kết luận: Dấu vân tay và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của vợ chồng ông P1, bà Th1. Bà H1 khai không biết ông P1, bà Th1 là ai. Việc mua bán đất là bà nhờ ông Nguyễn Ngọc Sơn làm dùm thủ tục và theo yêu cầu của ông Sơn, bà đã giao tiền mua đất cho bà Nguyễn Thị N1 217.000.000 đồng. Bà N1 khai có nhận của bà H1 207.000.000 đồng theo yêu cầu bà Đỗ Thị Th2, việc nhận tiền được thể hiện tại giấy nhận cọc ngày 30/8/2010. Bà Đỗ Thị Th2 khai bà đang chấp hành án tù chung thân tại trại giam Xuân Nguyên, Hải Phòng, bà không có nhận của bà N1 207.000.000 đồng và bà cũng không có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1, bà Phạm Thị Th1 để đổi giấy chứng nhận dùm, bà không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà H1 với vợ chồng ông P1, bà Th1.

[7] Xét thấy: Đối với phần đất 176m^2 ở xã Lai Uyên, huyện B1 và tài sản gắn liền đất là tài sản chung của ông M1, bà X nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản để giải quyết vụ án mà căn cứ vào biên bản định giá ngày 12/7/2012 (đến nay đã hơn 08 năm) để giải quyết vụ án là không đúng pháp luật. Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[8] Đối với phần đất 150m^2 ở phường M, thị xã B và căn nhà cấp 4, dãy nhà trọ 06 phòng, công trình phụ gắn liền đất. Bà H1 nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2010 với vợ chồng ông P1, bà Th1 có dấu hiệu tội phạm, có liên quan đến ông Nguyễn Ngọc Sơn, bà N1, bà Đỗ Thị Th2, ông Tô Văn Đường (nguyên chủ tịch UBND phường M đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), vợ chồng ông P1, bà Th1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Sơn, ông Đường vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự và phải chuyển tài liệu, chứng cứ có liên quan đến tội phạm cho cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 103 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi chuyển tài liệu, chứng cứ liên quan đến tội phạm, Tòa án cấp sơ thẩm cần tạm đình chỉ giải quyết vụ án để đợi kết quả giải quyết theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất. Ông P1, bà Th1 có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng.

[10] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thu thập chứng cứ không đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Ý kiến của Luật sư nguyên đơn là có cơ sở một phần; ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Về án phí phúc thẩm, do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H1, ông Lê Văn M1, ông Tạ Quang P1, bà Phạm Thị Th1. Hủy Bản án số 45/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị H1, ông Lê Văn M1, ông Tạ Quang P1, bà Phạm Thị Th1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho bà Trần Thị H1 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048100 ngày 09/09/2020, hoàn lại cho ông Lê Văn M1 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048103 ngày 10/09/2020.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung