

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 252/2018/DS-PT
Ngày 29-11-2018
V/v tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Đoàn Hoài Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường – 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 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2018/TLPT-DS ngày 15/10/2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 76/2018/ST-DS ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2018/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: 24/6, khu phố NĐ 1, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971; địa chỉ: 435/8, khu phố CL, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1978; địa chỉ: 118/1A, đường số N, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 14/5/2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn K (tên gọi khác: Giang), sinh năm 1971; địa chỉ: 435/8, khu phố CL, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Huy H, sinh năm 1974;

3. Bà Trần Thị T2 sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: 60/64, TVV, khu phố TH, phường TB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Đăng B, sinh năm 1988; địa chỉ: 24/6, khu phố ND 1, phường DA, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Huỳnh Thị Tuyết N, sinh năm 1977; địa chỉ: 115, đường VT, khu phố CL, phường TĐH, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Trong đơn khởi kiện ngày 09/3/2018, đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 13/7/2016, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị Th, ông Tống Xuân C, ông Nguyễn Trung T, bà Huỳnh Thị Tuyết N, ông Phạm Văn T1 (do bà Nguyễn Thị Th làm đại diện) diện tích đất 1.562m² thuộc thửa số 1024, tờ bản đồ số B3, tại khu phố TH, phường TB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AD 2226777, số vào sổ H03609 ngày 05/02/2007 (xác nhận biến động đất đai sang Nguyễn Đăng B ngày 20/11/2007) do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện Dĩ An cấp cho ông Nguyễn Đăng B (con trai bà T) với giá 2.280.000.000 đồng. Phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà T, ông B chỉ là người đứng tên giữ. Bà T đã nhận cọc 100 triệu đồng và các bên thỏa thuận trong vòng một tuần bên mua trả hết tiền thì bà T sẽ làm hợp đồng ủy quyền cho bên mua được toàn quyền quyết định đối với toàn bộ đất đã nhận chuyển nhượng. Đến ngày thanh toán, bà Th không đủ tiền nên hai bên đã làm lại tờ thỏa thuận ngày 21/7/2016 với nội dung bà T bán cho bà Th diện tích đất 1.224,8m² tương đương số tiền 1.788.000.000 đồng, diện tích còn lại của bà T là 337,2m², bà Th sẽ trả lại cho bà T. Ngày 21/7/2016, bà T đã giao cho bà Th bản chính GCNQSDĐ, hợp đồng ủy quyền của ông B ủy quyền cho bà Th được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 1.562m² nêu trên. Ngày 06/10/2016, bà T đưa cho bà Th 64.000.000 đồng để bà Th làm thủ tục chuyển thổ cư vào vị trí đất còn lại của bà T là 73,5m² đất ở đô thị. Tuy nhiên, sau khi nhận GCNQSDĐ và giấy ủy quyền

của ông B, bà Th đã sang tên cho chồng bà Th là ông Nguyễn Văn K đứng tên quyền sử dụng đất 1.562m².

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th, ông K hoàn trả lại cho bà T diện tích đất chênh lệch theo thỏa thuận, đo đạc thực tế hiện nay là 337,3m².

- Bị đơn trình bày:

Ngày 13/7/2016, bà Nguyễn Thị Th có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 1.562m² nêu trên với giá 2.280.000.000 đồng, do số tiền quá lớn nên bà Th đã hùn tiền mua chung với bà N, ông C, ông D. Đến ngày trả tiền, ông D không mua, chỉ còn bà Th, bà N và ông C tiếp tục mua, cả ba người đã trả đủ tiền phần đất của mình. Do ông D không mua nên bà Th không đủ tiền để trả cho bà T nên hai bên thỏa thuận, trả lại cho bà T diện tích đất 337,2m². Sau đó, bà Th được biết, bà T đã chuyển nhượng (giấy tay) cho ông Lê Huy H (chủ sử dụng đất giáp ranh) một phần diện tích 74,2m² trong tổng diện tích 337,2m² này, hiện nay ông H đã xây hàng rào phần đất nhận chuyển nhượng từ bà T. Diện tích đất còn lại của bà T là 263m².

Ngày 21/7/2016, con bà T là ông B đã ra Phòng Công chứng ký giấy ủy quyền toàn bộ thửa đất trên cho bà Th theo Hợp đồng công chứng số 7348. Ngày 06/10/2016, bà Th đã chuyển mục đích sử dụng 400m² đất ở và có nhận của bà T 64.000.000 đồng (tương đương diện tích 73,6m²). Do bà Th thỏa thuận mua bán đất với bà T nhưng đến khi ra công chứng mới biết đất do ông B đứng tên, bà Th cảm giác không yên tâm nên đã chuyển toàn bộ diện tích đất trên cho chồng bà là ông Nguyễn Văn K đứng tên và ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số phát hành CH 963227, số vào sổ CS11994, diện tích 1.513,3m². Sau này bà T yêu cầu bà Th trả đất, bà Th, ông K cũng muốn trả nhưng do thửa đất chưa có con đường hiện hữu do Nhà nước quản lý theo quy định của UBND tỉnh Bình Dương nên chưa tách đất trả được. Về phần hùn mua đất, trong phần đất đã mua chỉ có bà Th, bà N, còn phần của ông C đã chuyển lại phần hùn cho bà Th mua lại nên ông C không còn quyền lợi gì trong phần đất 1.224,8m². Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Th đồng ý trả đất, tuy nhiên bà Th yêu cầu được tách thửa đã trả cho bà T ra khỏi đất của ông K. Bà Th, ông K không đồng ý đứng tên sở hữu chung với bà T bởi vì tranh chấp của hai bên cùng sở hữu chung rất phức tạp.

- Tại bản tự khai ngày 10/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng B trình bày:

Thống nhất trình bày, yêu cầu của bà T, bà T được quyền đăng ký kê khai diện tích đất này theo quy định của pháp luật, ông B cam đoan không thắc mắc khiếu nại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:

Thống nhất trình bày, ý kiến của bà Th.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết N trình bày:

Bà N thống nhất trình bày của bà Th và ông K. Bà N là người có phần hùn chung với bà Th, đồng ý cho ông K đứng tên quyền sử dụng đất thuộc phần hùn của bà N. Đối với phần đất bà T đòi lại, bà N không có quyền lợi gì trong phần đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Huy H, bà Trần Thị T trình bày:

Ông H, bà T2 là người có đất giáp ranh đất bà T đã bán cho bà Th, trong phần đất bà T đòi lại có 74,2m² (chưa trừ hành lang đường bộ) bà T đã chuyển nhượng cho ông H, bà T2. Ông H, bà T2 đã thanh toán hết tiền cho bà T. Sau khi bà Th, ông K được cấp GCNQSDĐ bà Th đã viết giấy tay xác nhận 74,2m² đất này là của ông H, bà T2. Năm 2016, ông H, bà T2 đã xây dựng hàng rào trên đất. Nay bà T khởi kiện bà Th, ông K trả lại đất, ông H, bà T2 đồng ý. Về phần đất của ông H, bà T2 trong đất của bà T, nếu Tòa án chấp nhận buộc bà Th, ông K trả đất cho bà T thì ông H, bà T2 và bà T sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, ông H, bà T2 đồng ý đứng tên chung đất với bà T, ông bà có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 76/2018/ST-DS ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 98, Điều 166 và 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 4 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp đất đai (đòi tài sản).

Buộc bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn K (tên gọi khác Giang) hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 337,3m² (trong đó có 73,5m² đất ở) thuộc một phần thửa số 1292, tờ bản đồ số 8, tại khu phố TH, phường TB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương (vị trí A + B sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T được quyền đăng ký, kê khai để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai tương ứng với diện tích đất được hoàn trả theo nội dung của bản án.

Ông Nguyễn Văn K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất còn lại sau khi hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T theo nội dung của bản án (vị trí C + D sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Trường hợp bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K không thể tách thửa đất theo quy định của pháp luật thì kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xem xét điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K theo hướng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chung theo phần cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T, có điều chỉnh lại diện tích đất ở theo nội dung của bản án. Cụ thể bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng 337,3m² (trong đó có 73,5 m² ODT; vị trí A + B sơ đồ bản vẽ kèm theo) và ông Nguyễn Văn K được quyền sử dụng 1.176m² (có 326,5 m² đất ở; vị trí C + D sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/9/2018 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng Minh T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ vụ án hoặc hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án theo hướng phải xác định đất tranh chấp của bà T còn lại bao nhiêu so với 337,2m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng đất, cấp sơ thẩm xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng, bị đơn xác định việc nguyên đơn khởi kiện là để được tách thửa, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, ông H, bà T2, ông B, bà N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 13/7/2016, bà T, ông Tống Xuân C, bà Nguyễn Thị Th lập bản thỏa thuận và cam kết có nội dung: Bà T (bên A) chuyển nhượng cho ông C, bà Th, ông Nguyễn Trung T, bà Huỳnh Thị Tuyết N (bên B) diện tích đất 1.562m² cây

hàng năm thuộc thửa số 1024, tờ bản đồ số B3 tại khu phố TH, phường TB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Đăng B đứng tên GCNQSDĐ số phát hành AD 222677, số vào sổ H 03609 do UBND huyện (nay là thị xã) Thuận An cấp ngày 05/02/2007, với giá 2.280.000.000 đồng. Bên B đặt cọc cho bên A 100.000.000 đồng, trong 07 ngày khi hai bên ra Phòng Công chứng làm hợp đồng ủy quyền thì bên B thanh toán hết số tiền còn lại. Bên A cam kết đất thuộc quyền sử dụng của bên A.

Tại bản thỏa thuận và cam kết không ghi ngày tháng 7/2016, do bà T lập với nội dung: Bà T (bên A) chuyển nhượng cho ông C, bà Th, ông Lê Huy D, bà Huỳnh Thị Tuyết N (bên B) diện tích đất 1.562m² nêu trên, với giá 2.280.000.000 đồng, vì hiện trạng trên đất có con đường hiện hữu (đường nhà ông Năm E) do Ban Quản lý công trình phường TB làm chủ đầu tư, chưa có quyết định thu hồi đất của các hộ dân có đất mặt đường nên khi đo đạc để ra bản vẽ mới thì đã có văn bản trả lời ngày 28/6/2016. Khi ra Phòng Công chứng làm hợp đồng ủy quyền thì chỉ đại diện bà Th đứng giùm cho 04 người mua cùng lô đất. Sau này khi Nhà nước quy hoạch xong con đường sẽ ra sổ đỏ theo hiện trạng cụ thể thì mới làm thủ tục tách chia cho 04 người. Ngày 21/7/2016, bên A đã làm hợp đồng ủy quyền cho bà Th (làm đại diện cho 04 người), bên A đã nhận tiền của ông C, bà Th + ông Tho, bà N 1.788.200.000 đồng. Phần diện tích đất xéo giáp ranh nhà ông H 337,2m² bên bà T giữ lại.

Theo giấy biên nhận tiền ngày 21/7/2016 ghi nội dung, bà T đã nhận của bà Th 1.029.000.000 đồng (đặt cọc 75.000.000 đồng); ông C 305.800.000 đồng (đặt cọc 25.000.000 đồng); bà N 453.000.000 đồng. Diện tích còn lại của con bà T (07 mét ngang) diện tích 263m² + diện tích của H (4,12 mét ngang) là 84,9m² = 347,9m².

Ngày 21/7/2016, ông B và bà Th lập Hợp đồng ủy quyền công chứng số 7348, quyền số 07 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phú Thịnh. Ông B ủy quyền cho bà Th được toàn quyền thay mặt ông liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động, xin chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời hạn sử dụng đất, xin giấy phép xây dựng, được tiến hành xây dựng, xin điện, nước sinh hoạt, xin xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục, trích đo địa chính, xin phép kinh doanh, làm địa điểm kinh doanh, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, góp vốn, nhận tiền đền bù (nếu có) và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.562m² nêu trên. Đồng thời, cùng ngày bà T giao cho bà Th bản chính GCNQSDĐ; ông C, ông Tha, ông D (bà T là đại diện) mỗi người 01 bản chính hợp đồng ủy quyền trên.

Ngày 06/10/2016, bà T và bà Th lập giấy giao nhận tiền nội dung: Bà T giao cho bà Th số tiền 64.000.000 đồng để đóng phần diện tích 73,6m² đất ở do

thị đang nằm trong sổ của B đứng tên (ngang 07 mét dài hết đất) diện tích chưa trừ đường là 262,8m².

Ngày 17/7/2017, bà Th chuyển nhượng cho ông K toàn bộ diện tích 1.562m² nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2671 quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Rồng Việt.

Ngày 16/8/2017, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 963227, số vào sổ CS11994 đối với diện tích 1.513,3m² thuộc thửa số 1292, tờ bản đồ số 8 (diện tích đất giảm 48,7m²). Tại giấy cam kết ngày 10/7/2017, bà Th cam kết diện tích đất giảm 48,7m² là do xác định ranh giới chưa chính xác, ngoài ra bà Th cam kết chưa 140,1m² có hiện trạng là đường đi chung để sử dụng theo chủ trương làm đường giao thông có xác nhận của UBND phường TB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý trả lại diện tích đất 337,3m² (có 73,5m² đất ở) cho nguyên đơn nhưng có yêu cầu cho bị đơn được tách thửa đất, không đồng ý đứng tên sở hữu chung trong GCNQSDĐ với nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên và căn cứ khoản 2 Điều 4 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương quy định về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương không chấp nhận ý kiến của bị đơn về việc cho nguyên đơn, bị đơn được tách thửa đất thành 02 GCNQSDĐ riêng biệt mà công nhận cho nguyên đơn, bị đơn được quyền sử dụng đất chung theo phần và cùng được cấp GCNQSDĐ chung theo quy định tại khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

Xét, theo Mảnh trích lục địa chính ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã DA thể hiện diện tích đất tranh chấp 337,3m² (trong đó có 81,8m² đất ở đô thị, 216,2m² đất BHK, 39,3m² đất BHK hiện trạng là đường đi) là một phần trong tổng diện tích 1.513,3m² thuộc thửa số 1292, tờ bản đồ số 8, tại khu phố TH, phường TB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương. Tại phần quyết định của bản án đã buộc bà Th, ông K trả cho bà T 337,3m² (trong đó có 73,5m² đất ở), (vị trí A + B sơ đồ bản vẽ kèm theo). Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án, không thể xác định được vị trí đất tranh chấp (trong đó có 73,5m² đất ở đô thị) nằm ở vị trí nào, nên bản án không thể thi hành được.

Trong diện tích 337,3m² tranh chấp thì có 74,2m² (chiều ngang 4,12 mét kéo dài hết đất) ông H, bà T2 nhận chuyển nhượng của bà T cùng thời điểm bà T bán đất cho bà Th, sau khi bà T bán đất cho bà Th, bà Th ra sổ đất và bà Th đã ghi lại giấy tay cho ông H, xác nhận phần đất 74,2m² nêu trên là của ông H, bà T2, đồng ý tách sổ đất khi Nhà nước cho phép. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xem xét cấp

GCNQSDĐ chung theo phần cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T là không đúng, bởi thực tế diện tích 1.513,3m² trong đó có 337,3m² tranh chấp không phải là tài sản chung của bà T, ông K không thể phân chia tách thửa được, mà xuất phát từ việc bà T chuyển nhượng đất do ông B đứng tên cho bà Th nhưng bà Th không đủ tiền thanh toán nên chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 1.224,8m² (tương đương số tiền 1.788.200.000 đồng) và nêu cấp quyền sử dụng đất chung theo phần cho bà T, ông K cũng xâm phạm đến quyền lợi của ông H, bà T2 vì trong phần tranh chấp có phần đất ông H, bà T2 đã nhận chuyển nhượng từ bà T, hiện ông H, bà T đã quản lý, sử dụng (xây dựng hàng rào kết cấu tường xây tô, lưới B40 cột sắt cao khoảng 50cm trên đất). Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không đúng nên việc giải quyết vụ án sai, đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, việc người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hoàng Minh T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng nội dung giấy ủy quyền ngày 14/5/2018 của bà Th chỉ ủy quyền cho ông Tha được quyền thay mặt để giải quyết vụ án trên, được quyền nộp đơn kháng cáo, quyền thỏa thuận với nguyên đơn. Như vậy, việc ông Tha làm đơn kháng cáo là vượt quá phạm vi ủy quyền của bị đơn, không đúng quyền theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự: Người kháng cáo là cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự có thể tự mình làm đơn kháng cáo, nếu không tự mình kháng cáo thì có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình kháng cáo, trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/ST-DS ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã DA, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Hoàng Minh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0020137 ngày 12/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã DA, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã DA;
- TAND thị xã DA;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng