

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 168/2018/DS-PT
Ngày 13-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và nhà

**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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Đào Minh Đa
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng Ông Nguyễn Văn Trường

- 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 13 tháng 9 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 147/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2018/QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 1/51, khu phố B 2, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Võ Nguyên T2, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 264/1, tổ 4, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Phú X, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 171/6, khu phố L1, phường L2, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.1. Ông Võ Thành H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 264/1, tổ 4, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H2: Ông Trần Đào Hải L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 288/29/39, đường H, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2: Ông Lê Bảo Q – Luật sư Văn phòng L3 thuộc Đoàn L4 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 249/1, đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Tôn Thị Trà M, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố 1, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của bà My: Ông Lâm Phú X, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 171/6, khu phố L1, phường L2, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017).

1.3. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1932; địa chỉ: Số 249/45, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2: Ông Lê Bảo Q – Luật sư Văn phòng L3 thuộc Đoàn L4 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 249/1, đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.4. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 264/1, tổ 4, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 264/2, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.6. Bà Võ Thị Thu H1, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 294/41, đường Nguyễn Thị Minh K, tổ 4, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.7. Ông Võ Phùng H3, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 264/7, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành H2 và bà Võ Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/3/2017, ông Huỳnh Minh T1 và vợ chồng ông Võ Nguyên T2, bà Tôn Thị Trà M (bà M là vợ sau, đăng ký kết hôn của ông T2 năm 2016) thỏa thuận ký “giấy mua bán đất” với nội dung: Vợ chồng ông T2, bà M chuyển nhượng cho ông T1 quyền sử dụng đất diện tích 717,8m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) và tài sản trên đất gồm 02 căn nhà cấp 4 (một căn nhà giáp đường Nguyễn Thị Minh K và 01 căn nhà giáp đường nhựa 6m); 01 căn ki-ốt giáp đường Nguyễn Thị Minh K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp

ngày 05/5/2009 cho ông Võ Nguyên T2; giá chuyển nhượng là 10.700.000.000 đồng; cùng ngày ông T1 đã giao đủ số tiền 10.700.000.000 đồng cho vợ chồng ông T2, bà M.

Sau khi ký hợp đồng và giao đủ tiền, vợ chồng ông T2, bà M chỉ mới giao cho ông T1 01 căn ki-ốt giáp đường Nguyễn Thị Minh K và 01 căn nhà cấp 4 phía sau giáp đường nhựa 6m; căn nhà cấp 4 giáp đường Nguyễn Thị Minh K, ông T2 nói là ông Võ Thành H (con ông T2) chiếm giữ, không trả lại cho ông T2 nên ông T2 không giao được cho ông T1. Hiện nay, căn nhà cấp 4 (giáp đường nhựa 6m) ông T1 cho ông D thuê và lấy tiền thuê hàng tháng (trước khi ông T1 mua thì ông D thuê và trả tiền thuê cho ông T2); căn ki-ốt giáp đường Nguyễn Thị Minh K ông T1 cho ông G thuê buôn bán nhưng ông H đã cắt điện, cắt nước nên ông G đã chấm dứt hợp đồng thuê (đang để trống).

Ông T2 cam kết khi ông T1 giao đủ tiền sẽ giao đất và tài sản trên đất, làm thủ tục giấy tờ cho ông T1 nhưng không thực hiện; ông T1 yêu cầu ông T2, bà M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao đất và toàn bộ tài sản trên đất đã bán cho ông T1, đồng thời đến cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng và giao giấy tờ chủ quyền nhà đất cho ông T1.

Bị đơn trình bày:

Thông nhất ý kiến của ông T1; ông T2, bà M có chuyển nhượng đất với diện tích 717,8m² cùng tài sản trên đất cho ông T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 cấp cho ông T2 ngày 05/5/2009; giá chuyển nhượng là 10.700.000.000 đồng, vợ chồng ông T2 và bà M đã nhận đủ tiền, chưa giao hết tài sản và giấy tờ cho ông T1 vì bị ông H chiếm giữ.

Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Võ Nguyên T2 và bà Tống Thị L1; năm 2007, bà L1 chết; năm 2009, ông T2 và các con (Võ Thị Thu H1, Võ Thành H2 và Võ Phùng H3) đã ký văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế; theo đó quyền sử dụng đất chung của ông T2, bà L đã phân chia xong; ông T2 và các con đã đăng ký quyền sử dụng đất của riêng mình và đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích 717,8m² cùng toàn bộ tài sản trên đất (02 ngôi nhà cấp 4 và 01 căn ki-ốt) là tài sản được chia cho ông T2, ông T2 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/5/2009; do đó, ông T2 có quyền bán tài sản của ông T2, các con ông T2 chiếm giữ ngăn chặn việc mua bán là sai trái.

Ông T2 và bà M (ông T2 kết hôn với bà M năm 2016) đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1; yêu cầu ông H2 giao trả nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Tôn Thị Trà M trình bày: Thông nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T2, ông T1.

Ông Võ Thành H2 trình bày: Ông Võ Nguyên T2 và bà Tống Thị L1 có ba người con gồm: Bà Võ Thị Thu H1, ông Võ Thành H2, ông Võ Phùng H3; cả gia đình sinh sống tại căn nhà cấp 4 giáp đường Nguyễn Thị Minh K, nhà ở và cũng là nơi thờ cúng ông bà, tổ tiên. Năm 2007, bà Tống Thị L1 chết. Ông T2 và các con lập văn bản phân chia tài sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 19/3/2009; diện tích đất có nhà 717,8m² được chia cho ông T2, trên cơ sở văn bản phân chia thừa kế ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2009. Tuy nhiên, nguồn gốc đất là của ông bà cố (ông Võ Văn M và bà Lê Thị D) để lại cho bà nội ông H2 là bà Nguyễn Thị L2 (mẹ ông T2) và bà Võ Thị C (cô ông T2, chết năm 1993, không có chồng con) nhưng hai người này không có đăng ký kê khai và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn nhà thờ cấp 4 hiện nay ông H2 đang ở (nằm trên diện tích đất 717,8m² đã chia cho ông T2) được xây dựng khoảng năm 1997; tiền xây dựng do bà L2 bán 02 nền đất được 07 cây vàng và một phần tiền còn lại của bà L1. Căn nhà cấp 4 phía sau giáp đường nhựa 6m được xây dựng năm 2012 (hiện ông D thuê), chi phí xây dựng là 450.000.000 đồng, trong đó bà H1 góp 250.000.000 đồng, số tiền còn lại là do ông T2 bỏ ra. Cây sung, cây mít, cây mận, cây bòn bon là của bà Tống Thị L1 và ông Võ Phùng H3 trồng trong khoảng từ năm 1997 đến năm 2000. Hoàn cảnh lúc đó, gia đình ông H2 còn thuận thảo vì chưa có sự xuất hiện của bà M. Nhà, đất đang tranh chấp là nhà hương quả, thờ cúng ông bà; ông T2 là con trai trưởng phải có nghĩa vụ gìn giữ thờ cúng, kế đến đời sau là ông H2.

Hiện nay, nhà do vợ chồng ông H2 và bà L2 sinh sống, ông T2 đã bỏ đi với bà M. Ông H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và yêu cầu của ông T2.

Bà Võ Thị Thu H1 trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông H2. Bà H1 có góp tiền (250.000.000 đồng) cùng với ông T2 vào xây dựng căn nhà cấp 4 phía sau giáp đường nhựa 6m vì lúc đó ông T2 có hứa là để lại căn nhà cho cháu ngoại (tức là con bà H1). Bà H1 không đồng ý với ý kiến của ông T1, ông T2.

Ông Võ Phùng H3, bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông H2, bà H1.

Bà Nguyễn Thị K (vợ ông H2): Có đơn xin giải quyết vắng mặt và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án của Tòa án.

Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D có thuê ngôi nhà cấp 4 (giáp đường nhựa) của ông Võ Nguyên T2; trước đây, ông trả tiền thuê nhà cho ông T2; khi ông T2 bán nhà cho ông T1 thì khoảng tháng 12/2017, ông là người trực tiếp trả tiền thuê cho ông T1. Ông D không có ý kiến và yêu cầu gì trong việc Tòa án

giải quyết tranh chấp giữa ông T1 và ông T2.

Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh T1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà” đối với ông Võ Nguyên T.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Minh T1, ông Võ Nguyên T2, bà Tôn Thị Trà M đối với quyền sử dụng 717,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2009 cho ông Võ Nguyên T2 cùng tài sản trên đất theo hợp đồng mua bán (viết tay) lập ngày 15/3/2017.

Buộc ông Võ Nguyên T2, bà Tôn Thị Trà M, ông Võ Thành H2, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm di dời toàn bộ các tài sản, vật dụng sinh hoạt gia đình có trong ngôi nhà cấp 4 (giáp đường Nguyễn Thị Minh K) để giao cho ông T1 được sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 717,8m² (thửa đất số 670, tờ bản đồ số 57) tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Huỳnh Minh T1 được quyền quản lý, sử dụng 717,8m² (thửa đất số 670, tờ bản đồ số 57) tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo) cùng các tài sản gắn liền với đất gồm: 02 căn nhà cấp 4 có kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch (01 căn giáp đường Nguyễn Thị Minh K và 01 căn giáp đường nhựa 6m); 01 căn ki-ốt (vách tường, mái tole, nền gạch giáp đường Nguyễn Thị Minh K); 01 phòng trọ (vách tường, mái tole, nền gạch) và các cây trồng có trên đất.

Ông T1 có nghĩa vụ đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Võ Thành H2 phải giao trả cho ông Võ Nguyên T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2009 cho ông Võ Nguyên T2. Trường hợp ông H2 không đồng ý giao trả thì kiến nghị cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để cấp lại cho ông Huỳnh Minh T1 theo quy định.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Nguyên T2 về việc thanh toán giá trị 01 phòng trọ (vách tường, mái tole, nền gạch; diện tích 4 x 4,5m) cho ông Võ Thành H2 số tiền là 42.480.000 đồng (bốn mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 11/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông T2 chỉ nhận được 1/2 tài sản thừa kế (phần đất diện tích 2.062m² trong tổng số diện tích 4.600m² là tài sản chung của ông T2 với bà L1), ông T2 chia thừa kế cho 03 người con diện tích đất nhiều hơn; ông T2 nhận phần ít hơn, nhà trên đất chia cho ông T2 chỉ là nhà cấp 4 và chưa có giấy tờ sở hữu, khi chia thừa kế mọi người đều hiểu rằng nhà trên đất chia cho ông T2 là thuộc quyền sở hữu của ông T2. Các con ông T2 chiếm giữ nhà ông T2 là trái pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ông T2 trình bày: Đất giáp đường Nguyễn Thị Minh K, ông T2 đã chia cho ông H2 07m chiều ngang để ở và thờ cúng rồi; chia cho bà H1, ông H3, mỗi người 05 m chiều ngang; phần còn lại có nhà (hơn 10m chiều ngang) là của ông T2. Ông T2 đã già yếu, bệnh tật nhưng các con ông T2 không nuôi dưỡng ông T2 nên ông T2 phải bán nhà cho ông T1 để sinh sống, đề nghị Tòa án buộc các con ông T2 trả nhà, đất cho ông T2.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Thành H2 và bà Võ Thị Thu H1 thống nhất trình bày: Văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 19/3/2009 do ông T2 tự làm, vì cha con nên ông H2, bà H1 đồng ý; ông H2 và bà H1, ông H3 đã nhận đất theo nội dung văn bản phân chia và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2009. Yêu cầu ông T2 chia thêm cho các con ông T2 5.000.000.000 đồng để các con ông T2 cất nhà thờ cúng ông bà, tổ tiên. Nếu ông T2 không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H2, bà H1. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 717,8m² (thửa đất số 670, tờ bản đồ số 57) ông H2 giữ nhưng sau đó đã đưa lại cho bà L2, hiện bà L2 đang giữ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Thành H2 và bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Trường hợp ông T2 đưa 5.000.000.000 đồng cho các con ông T2 để xây nhà thờ cúng ông, bà thì các con ông T2 và bà L2 đồng ý hòa giải, giao lại nhà cho ông T2. Nếu ông T2 không hòa giải theo hướng trên thì đề nghị Tòa án xem xét: Văn bản phân chia tài sản thừa kế được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 19/3/2009 do ông T2 tự làm, văn bản không có nội dung phân chia thừa kế là căn nhà cấp 4 (ông H2 đang ở). Thời điểm lập giấy mua bán đất giữa ông T1 và ông T2 thì ông T2 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, hai bên chỉ làm giấy tay và tự thanh toán tiền cho nhau. Vụ án còn có nhiều mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông H2, không đòi chất, không đo đạc diện tích đất tranh chấp là vi phạm tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông T1 và ông T2 đều thừa nhận có việc mua bán đất nên công nhận giao dịch chuyển nhượng đất ngày 15/3/2017 giữa ông T1 và ông T2 là thiếu khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: 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: Văn bản phân chia tài sản thừa kế được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 19/3/2009 là hợp pháp. Theo thỏa thuận thì ông T2 được chia 05 phần với tổng diện tích 2.042,8m² (trong đó có 717,8m² đất đang tranh chấp); bà H1 được chia 02 phần với tổng diện tích 866,1m²; ông H2 được chia 03 phần với tổng diện tích 869,7m²; ông H3 được chia 02 phần với tổng diện tích 844,4m². Ngày 15/3/2017, ông T2 chuyển nhượng phần đất của mình cho ông T2 là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm xử là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, ông H2.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông T1 khởi kiện bị đơn ông T2 yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, bị đơn ông T2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với ông T2 nhưng cho rằng không thực hiện được là do ông H2 (con ông T2) chiếm giữ nhà, đất nên yêu cầu ông H2 giao nhà, đất để giao lại cho ông T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H2) không đồng ý giao nhà cho ông T2 để giao lại cho ông T1 và yêu cầu hủy hợp đồng. Như vậy quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tranh chấp về kiện đòi tài sản”; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” là chưa đầy đủ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập các đương sự để tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá lần thứ nhất vào ngày 01/02/2018; tuy nhiên, việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá không thực hiện được vì lý do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành H2 không mở cổng, không đồng ý để cơ quan chuyên môn vào phần đất tranh chấp tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá (bút lục 90). Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục triệu tập đương sự tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá lần thứ hai vào ngày 12/3/2018; ông Võ Thành H2 đồng ý để Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại

chỗ và định giá đất, tài sản trên đất tranh chấp nhưng không đồng ý để cơ quan chuyên môn đo đạc đất. Do đó, nguyên đơn (ông T1) và bị đơn (ông T2) yêu cầu ý trích lục hồ sơ đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ xét xử vụ án (bút lục 99); đất tranh chấp đã được đo đạc thực tế và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 vào năm 2009 nên yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm trích lục bản vẽ kết quả đo đạc quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền làm căn cứ xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Ông Võ Thành H2 có đơn “yêu cầu độc lập” nhưng nộp đơn sau khi Tòa án đã mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo số 01/TB-TA ngày 02/5/2018 về việc không chấp nhận và trả lại đơn cho ông H2 là đúng quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông H2 không khiếu nại Thông báo số 01/TB-TA của Tòa án.

Về yêu cầu đối chất: Xét thấy các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã rõ ràng, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất là không trái quy định tại Điều 100 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hiên, bà L2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do chưa đo đạc diện tích đất tranh chấp, không thụ lý yêu cầu độc lập của ông H2, không tiến hành đối chất là không đúng.

[2] Về nội dung: Ông Võ Nguyên T2 và bà Tống Thị L1 có ba người con gồm: Bà Võ Thị Thu H1, ông Võ Thành H2 và ông Võ Phùng H3. Ngày 08/02/2007, bà Tống Thị L1 chết (bút lục số 20). Đến năm 2009, ông T2 cùng các con (Võ Thị Thu H1, Võ Thành H2 và ông Võ Phùng H3) lập văn bản phân chia di sản thừa kế do bà L1 để lại (trong khối tài sản chung của ông T2, bà L1); theo văn bản phân chia tài sản thừa kế được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 19/3/2009 thì quyền sử dụng đất chung của ông T2, bà L1 có diện tích 4.623m^2 (trong đó có 150m^2 đất ở), được phân chia thành 12 phần, cụ thể như sau: Ông T2 được chia 05 phần với tổng diện tích $2.042,8\text{m}^2$ (trong đó có $717,8\text{m}^2$ đất đang tranh chấp); bà H1 được chia 02 phần với tổng diện tích $866,1\text{m}^2$; ông H2 được chia 03 phần với tổng diện tích $869,7\text{m}^2$; ông H3 được chia 02 phần với tổng diện tích $844,4\text{m}^2$. Sau khi ký thỏa thuận phân chia thì ông T2 và 03 người con tự đi đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tự nhận phần tài sản được chia và sử dụng, không có tranh chấp.

[3] Diện tích đất $717,8\text{m}^2$ đang tranh chấp (có 150m^2 đất ở và nhà cấp 4 trên đất) được chia cho ông T2; ông T2 đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 ngày 05/5/2009. Theo sơ đồ bản vẽ vị trí đất tranh chấp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2018 thì: Từ đường Nguyễn Thị Minh K nhìn vào, giáp ranh đất tranh chấp (diện tích $717,8\text{m}^2$ chia cho ông T2) bên phải là phần đất có chiều ngang 10m mặt tiền

(dài 30m, thửa đất số 672) chia cho bà H1, ông H3 (đã xây nhà ở, nhà trọ); bên trái là phần đất có chiều ngang 07m mặt tiền (dài 30m, thửa đất số 673) chia cho ông H2 (đã cất nhà ở, nhà trọ); ông H2 có xây dựng trên phần đất 717,8m² một căn phòng để cho thuê (vách tường, mái tole, nền gạch). Như vậy, khi phân chia thừa kế thì quyền lợi và cuộc sống của các con ông T2 đã được đảm bảo. Ông T2 được chia diện tích đất ít hơn mà lẽ ra theo quy định của pháp luật ông T2 được hưởng, trong đó có phần đất và nhà ở (nhà cấp 4) trên đất, hoàn toàn không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thừa kế của bà L1 (tức là 03 người con của ông T2, bà L1). Mặc dù, văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế năm 2009 không đề cập đến phân chia nhà cấp 4 trên đất, như đã phân tích ở trên thì nhà cấp 4 của vợ chồng ông T2, bà L1 có giá trị không lớn, chưa được cấp quyền sở hữu nhà, gắn liền với đất chia cho ông T2; sau khi phân chia quyền sử dụng đất thì các con ông T2 đã nhận đất, cất nhà ở, đăng ký quyền sử dụng và không có ý kiến gì khác; do đó, mặc nhiên xem như phần nhà cấp 4 gắn liền với đất đã được phân chia cho ông T2; tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các con ông T2 cũng không có yêu cầu chia thừa kế giá trị nhà cấp 4 gắn liền với đất đã chia cho ông T2.

[4] Nay, ông T2 trình bày là đã già yếu, các con không trợ cấp nuôi dưỡng mà còn đánh đuổi ông T2 ra khỏi nhà để chiếm giữ tài sản của ông T2 nên ông T2 phải bán nhà cho ông T1 để lấy tiền sinh sống nhưng ông H2 không giao nhà cho ông T1. Các con ông T2 (ông H2, bà H1, ông H3) cho rằng nhà làm nơi thờ cúng nên không giao nhà cho ông T2, không cho ông T2 bán nhà là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, yêu cầu ông T2 phải giao thêm 5.000.000.000 đồng mới giao nhà cho ông T2 là trái đạo đức xã hội; bà H1, bà L2 khai là có đóng góp tiền với ông T2 để xây nhà trên đất nhưng không có gì chứng minh, ông T2 không thừa nhận. Do đó, ông T2 yêu cầu ông H2 giao nhà, đất cho ông T2 là có căn cứ, đúng pháp luật; ông H2 xây nhà trọ trên đất được chia có lần chiếm một phần đất của ông T2 để xây một căn phòng trọ, Tòa án cấp sơ thẩm giao căn phòng trọ cho ông T2 sở hữu và ghi nhận sự tự nguyện của ông T2 bồi thường giá trị nhà trọ cho ông H2 là đúng pháp luật.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông T2, bà M và ông T1 là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền tự định đoạt và quyền tự nguyện thỏa thuận về tài sản giữa ông T2 và ông T1. Giao dịch giữa ông T1 và ông T2, bà M đúng quy định của pháp luật nội dung; về hình thức cũng không vi phạm pháp luật, vì bị ông H2 ngăn cản nên hai bên không thể đến cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng chuyển quyền sở hữu và làm các thủ tục hành chính được. Ông T1 và ông T2 thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng, bản án dân sự sơ thẩm công nhận giao dịch giữa ông T1 và ông T2 là phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng không ghi nhận sự tự nguyện giữa ông T1 và ông T2 là chưa đảm bảo đầy đủ ý chí tự nguyện, tự thỏa thuận giữa ông T1 và

ông T2 như quy định tại Điều 03 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên buộc ông H2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp không trả thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...là không cần thiết; thẩm quyền giải quyết buộc cưỡng chế giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 116 của Luật Thi hành án dân sự. Lời khai của ông H2 và biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T lập ngày 31/12/2016 thể hiện bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 cấp cho ông T2 ngày 05/5/2009 do ông H2 chiếm giữ và giao lại cho bà L2; do đó, cần buộc ông H2 và bà L2 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T2, ông T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Đối với người thuê 01 căn phòng thuộc đất của ông T2 (ông H2 tự lấn chiếm xây dựng) thì được tiếp tục hợp đồng thuê; nếu không thỏa thuận được và có tranh chấp sẽ được giải quyết tại một vụ án khác.

[7] Với những phân tích trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H2, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2, bà L2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T2, bà M; đồng thời buộc ông H2 phải giao trả nhà, đất là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự: Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng và không có tranh chấp; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang chiếm giữ tài sản của bị đơn nhưng không tranh chấp về quyền sở hữu tài sản này; do đó, các đương sự chỉ phải chịu mức án phí không có giá ngạch. Ông Võ Nguyên T2 đã hơn 60 tuổi nên theo quy định của pháp luật thì ông T2 được miễn nộp án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2, bà H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 3, 117, 129, 164, 166, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 148; điểm c khoản 2 Điều 203; khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của 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 một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành H2; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T1 đối với bị đơn ông Võ Nguyên T2.

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, tranh chấp về kiện đòi tài sản”.

2.2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Huỳnh Minh T1 và ông Võ Nguyên T2, bà Tôn Thị Trà M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (02 căn nhà cấp 4, 01 căn ki-ốt và toàn bộ cây lâu năm trên đất) xác lập ngày 15/3/2017; đối với diện tích đất 717,8m² (trong đó có 150m² đất ở), thửa số 670, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2009 cho ông Võ Nguyên T2.

Buộc ông Võ Nguyên T2, bà Tôn Thị Trà M, ông Võ Thành H2, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm di dời toàn bộ các tài sản là vật dụng sinh hoạt gia đình (không gắn liền với đất) có trong căn nhà cấp 4 (giáp đường Nguyễn Thị Minh K), 01 căn ki-ốt (giáp đường Nguyễn Thị Minh K), đồng thời trả lại cho ông Huỳnh Minh T1 01 phòng trọ (vách tường, mái tole, nền gạch), cây trồng lâu năm có trên đất và quyền sử dụng đất gắn liền thửa đất số 670, tờ bản đồ số 57 để giao lại cho ông Huỳnh Minh T1.

2.3. Ông Huỳnh Minh T1 được quyền quản lý, sử dụng 717,8m², thửa đất số 670, tờ bản đồ số 57 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H50378 cấp cho ông T2 ngày 05/5/2009; tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Huỳnh Minh T1 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất: 02 căn nhà cấp 4 có kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch (01 căn giáp đường Nguyễn Thị Minh Kh và 01 căn giáp đường nhựa 6m); 01 căn ki-ốt (vách tường, mái tole, nền gạch giáp đường Nguyễn Thị Minh K); 01 phòng trọ (vách tường, mái tole, nền gạch, diện tích 4m x 4,5m).

Ông T1 có nghĩa vụ đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Nguyên T2 về việc bồi thường giá trị 01 phòng trọ (vách tường, mái tole, nền gạch; diện tích 4 x 4,5m) cho ông Võ Thành H2 số tiền là 42.480.000 đồng (bốn mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Những người thuê phòng trọ được tiếp tục hợp đồng thuê với ông Huỳnh Minh T1 kể từ thời điểm bàn giao tài sản; nếu hai bên không thỏa thuận được và có tranh chấp sẽ được giải quyết tại một vụ án khác.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

2.5. Buộc ông Võ Thành H2, bà Nguyễn Thị L2 phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Võ Nguyên T2 và ông Huỳnh Minh T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: H50378 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2009 cho ông Võ Nguyên T2.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tôn Thị Trà M, ông Võ Thành H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Chi phí xem xét thẩm định, định giá: 1.350.000 đồng (một triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng); ông Huỳnh Minh T1 tự nguyện nộp, được khấu trừ tạm ứng đã nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Võ Thành H2, bà Võ Thị Thu H1, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0022184, 0022185 cùng ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 TP. T;
- TAND TP. T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đào Minh Đa