

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 94/2020/DS-PT

Ngày: 27/5/2020

V/v “Tranh chấp yêu cầu
chấm dứt hành vi trái pháp luật
và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy cập nhật biên động
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên toà: 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 toà: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/5/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2020/TLPT-DS ngày 03/3/2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật biên động chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58/2020/QĐPT-DS ngày 27/4/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1976; đại chỉ: Số nhà 189/82, tổ 4, khu phố 9, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường PH, Th phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1981 và ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Bà Ch có mặt.

Ông Th ủy quyền cho ông Ngô Văn V, sinh năm 1977; địa chỉ: 14/5/34 CCTTTM Sóng Thần, khu phố Nhị Đồng, phường D, Th phố D, tỉnh Bình Dương (Theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2020). Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1975 và bà Cao Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Ấp 2, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Tổ 10, ấp 3, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ông T có mặt. Bà H vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Mỹ N, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp 3, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm 2003; địa chỉ: Ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Xuân T1: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1981 và ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/5/2017, ông Nguyễn Thanh N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với diện tích đất 2.850m², thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ 25, trên mảnh đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận theo hồ sơ số 001609.CN.002 ngày 22/5/2017. Tuy nhiên, khi ông N đến để tiếp nhận phần đất đã nhận chuyển nhượng nói trên thì phát hiện bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Xuân Th đang sinh sống trên căn nhà cấp 4 này, ông N có yêu cầu ông Th và bà Ch chuyển đi nơi khác để trả lại phần đất và nhà tạm nói trên thì ông Th và bà Ch không đồng ý vì cho rằng phần đất có căn nhà mà ông Th và bà Ch đang ở thì ông Th và bà Ch đã nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) từ ông Nguyễn Hữu T - là chủ đất trước đây đã chuyển nhượng cho bà N.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th và bà Ch chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở ông N sử dụng đất đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì: Quyền sử dụng đất 2.850m² (đo đạc thực tế 3.372,8m²), thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương và căn nhà tạm cấp 4 tọa lạc trên đất tại phần đất nói trên đã được bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Cao Thị H, việc nhận chuyển nhượng thể hiện tại giấy tay nhận tiền cọc vào ngày 22/5/2016 với giá 250.000.000 đồng nhưng do bị đơn chưa có đủ tiền nên bị đơn có trả trước cho ông T và bà H 100.000.000 đồng, còn nợ lại 150.000.000 đồng. Thời điểm này do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đang thế chấp ở N hàng để ông T vay tiền nên hàng tháng bị đơn có cam kết với ông T sẽ trả tiền lãi mỗi tháng 1.460.000 đồng, bị đơn trả lãi được 01 tháng cho ông T (trả vào ngày 22/6/2016), đến ngày 22/7/2016 bị đơn trả thêm cho ông T, bà H 50.000.000 đồng tiền bị đơn nợ chuyển nhượng đất của ông T, bà H. Từ tháng 8 đến tháng 11/2016, mỗi tháng bị đơn trả cho ông T, bà H 980.000 đồng tiền lãi. Từ đó đến nay vì kinh tế gặp nhiều khó khăn nên bị đơn không trả được tiền nợ nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi hàng tháng cho ông T, bà H. Từ ngày bị đơn nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà H đến nay thì cả gia đình bị đơn sinh sống trên căn nhà và phần đất này. Bị đơn không biết được sự việc phần đất mà ông T, bà H chuyển nhượng cho bị đơn rồi nhưng ông T bà H lại chuyển nhượng cho bà N rồi bà N lại chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Nay bị đơn bà Nguyễn Thị Ch có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau:

1. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N và bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Hủy việc cập nhật thay đổi khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 060097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01609 do UBND huyện P cấp ngày 28/6/2013 đối với bà Huỳnh Thị Mỹ N theo hồ sơ số 001609.CN.001 ngày 16/3/2017 và ông Nguyễn Thanh N theo hồ sơ số 001609.CN.002 ngày 22/5/2017.

2. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân Th thông qua giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 để ông T chuyển nhượng cho ông Th quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 3.372,8m², thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương và căn nhà cấp 4 có diện tích 88,2m² có trên đất nói trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Hữu T và bà Cao Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập lên làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp, giao nộp tài liệu,

chứng cứ cho Tòa án, không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn.

- Bà Huỳnh Thị Mỹ N trình bày: Vào đầu năm 2017, bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.850m², thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản trên đất của ông Nguyễn Hữu T và bà Cao Thị H. Lúc này quyền sử dụng đất nói trên được ông T và bà H đang thế chấp tại N hàng TMCP Phát triển Th phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Dương (sau đây gọi tắt là N hàng) để vay tiền (số tiền vay bao nhiêu thì bà N không nhớ rõ), khi bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì có sự đồng ý của N hàng nên bà N đã trả tiền cho ông T, bà H để ông T, bà H làm thủ tục xóa thế chấp tại N hàng đồng thời lấy tài sản thế chấp ra để giữa bà N với ông T, bà H làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì bà N đã tuân thủ theo quy định của pháp luật (được UBND xã TL xác nhận tình trạng bất động sản không có tranh chấp) sau đó bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cập nhật vào mặt sau giấy chứng nhận sang tên cho bà N theo hồ sơ số 001609.CN.001 vào ngày 16/3/2017 và đến tháng 5/2017 thì bà N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn. Quá trình bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà H thì có biết bị đơn ở trên phần đất này nhưng ông T và bà H cho bà N biết bị đơn chỉ thuê ở, khi nào làm thủ tục sang tên cho bà N thì bị đơn sẽ chuyển đi nơi khác đồng thời như đã trình bày ở trên khi bà N đi làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản tại địa phương thì địa phương xác nhận không có tranh chấp nên bà N mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và bà H. Trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N đồng ý và không chấp nhận trước toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bởi vì bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà H theo đúng trình tự quy định của pháp luật và việc bà N chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nói trên cho nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân huyện P: Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Xuân Th về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Xuân Th chấm dứt hành vi trái pháp luật (cản trở nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N sử dụng đất) đối với quyền sử dụng thửa đất số 268, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ kèm theo bản án).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Xuân Th và các con của bị đơn (Nguyễn Xuân T1, sinh năm 2003 và Nguyễn Xuân Bảo, sinh năm 2013) được

quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ch đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N về:

2.1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân Th thông qua giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 88,2m².

2.2. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N và bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với quyền sử dụng đất 2.850m² (đo đạc thực tế 3.372,8m²), thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2.3. Yêu cầu hủy việc cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH060097, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01609 do UBND huyện P cấp ngày 28/6/2013 đối với bà Huỳnh Thị Mỹ N theo hồ sơ số 001609.CN.001 ngày 16/3/2017 và ông Nguyễn Thanh N theo hồ sơ số 001609.CN.002 ngày 22/5/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/01/2020, bà Nguyễn Thị Ch là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ch giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 và căn nhà cấp 4 trên đất giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng bà Ch, ông Th; Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bà N; giữa bà N với ông N và hủy việc cập nhật biến động sang tên bà N, ông N trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu T.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn và ông T, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016. Bị đơn đã đặt tiền cọc cho ông T, bà H 165.000.000 đồng và đã thanh toán được 6.840.000 tiền lãi. Đề nghị xem xét chấp nhận một phần việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận tiền cọc giữa bị đơn với ông T, bà H tương ứng với số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích đất chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và để đảm bảo qua hai cấp xét xử. Đề nghị hội đồng xét xử 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 Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông Nguyễn Thanh N (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Xuân Th (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, trả lại cho nguyên đơn phần đất thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 25 và căn nhà cấp 4 gắn liền đất tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần đất và căn nhà cấp 4 nêu trên là nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Mỹ N và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động ngày 22/5/2017.

[2] Bị đơn khai: Bị đơn có thuê nhà của ông Nguyễn Hữu T, bà Cao Thị H từ tháng 12/2014. Đến ngày 22/5/2016, bị đơn và ông T, bà H thỏa thuận lập giấy nhận tiền cọc có nội dung: Ông T, bà H bán cho bị đơn 10m đất chiều ngang của mặt đường, chiều dài hết đất tiếp giáp suối và căn nhà cấp 4 trên đất với giá 250.000.000 đồng (đối với căn nhà thì các bên chỉ thỏa thuận miệng không thể hiện trong giấy nhận tiền cọc). Bị đơn đã đặt tiền cọc hai lần là 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bổ sung thêm giấy nhận tiền ngày 30/12/2016 có nội dung: Bị đơn đặt cọc thêm cho ông T 15.000.000 đồng; tổng cộng là 165.000.000 đồng. Số tiền còn lại, hàng tháng bị đơn trả tiền lãi cho ông T, bà H với tổng số tiền lãi là 6.840.000 đồng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu được công nhận việc chuyển nhượng nhà đất theo Giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bà N; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông N; hủy việc cập nhật đăng ký biến động sang tên cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý nhận lại tiền cọc, tiền lãi đã thanh toán cho ông T, bà H.

[3] Ông T, bà H khai: Theo Giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 thì ông T, bà H đã nhận tiền cọc của bị đơn 150.000.000 đồng và 6.840.000 đồng tiền lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định có nhận thêm của bị đơn 15.000.000 đồng tiền cọc theo giấy nhận tiền ngày 30/12/2016. Ông T, bà H thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bị đơn 10m đất chiều ngang phía ngoài đường và chiều sâu kéo dài hết đất tiếp giáp suối (không xác định cụ thể diện tích) với giá 250.000.000 đồng. Nhưng do bị đơn không giao đủ số tiền còn lại để ông bà đáo hạn N hàng lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và bao gồm cả căn nhà cấp 4, cây trái trên đất. Trước ngày 22/5/2016, ông T bà H có cho bị đơn thuê nhà. Từ ngày 22/5/2016, bị đơn ở nhưng ông bà không lấy tiền thuê và cũng không có thỏa thuận bán căn nhà cấp 4 cho bị đơn. Ông T, bà H đồng ý trả lại cho bị đơn tiền cọc và tiền lãi đã nhận.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được và hồ sơ quản lý đất đai có trong hồ sơ vụ án thì ông Nguyễn Hữu T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/6/2013 diện tích 2.850m² thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 16/02/2017, ông T cùng vợ là bà Cao Thị H có hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N thừa đất số 268 tờ bản đồ số 25; hợp đồng được Văn phòng công chứng Bàu Bàng công chứng số 1077 ngày 16/02/2017 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động ngày 16/3/2017. Đến ngày 13/4/2017, bà N có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Thanh N. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái công chứng số: 4716 ngày 13/4/2017 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động ngày 22/5/2017. Khi chuyển nhượng, các hợp đồng không ghi căn nhà cấp 4 của ông T, bà H trên thửa đất số 268 nhưng qua lời khai của ông T, bà H xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì ông T, bà H bán luôn căn nhà cấp 4 và bà N cũng xác định khi chuyển nhượng đất lại cho ông N thì bà cũng bán luôn căn nhà cấp 4 cho ông N. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017 giữa ông T, bà H với bà N và ngày 13/4/2017 giữa bà N với ông N và việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động là đúng pháp luật. Quyền sử dụng đất, quyền về tài sản của ông N được nhà nước bảo hộ tại các Điều: 158, 163, 164, 169, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; khoản 15, 16 Điều 3; các Điều: 26, 95, 166, 167, 168 Luật Đất đai. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thấy rằng: Bị đơn khai căn nhà cấp 4 trên đất (mà hiện nay gia đình bị đơn đang ở) trước đây bị đơn thuê của vợ chồng ông T, bà H để ở từ tháng 12/2014. Đến ngày 22/5/2016, ông T, bà H và bị đơn có thỏa thuận tại Giấy nhận tiền cọc là bị đơn mua lại của ông T, bà H 10m ngang đất theo mặt đường đỏ, chiều dài hết đất giáp suối với giá 250.000.000 đồng. Bị đơn đã đặt tiền cọc 165.000.000 đồng và trả tiền lãi nhiều lần là 6.840.000 đồng. Các bên có thỏa thuận miệng là ông T, bà H bán luôn căn nhà cấp 4 trên đất cho bị đơn. Ông T, bà H xác định có nhận tiền cọc và tiền lãi như bị đơn khai nhưng không có việc thỏa thuận bán căn nhà cấp 4 trên đất cho bị đơn và trong giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 cũng không có nội dung ông T, bà H bán luôn căn nhà cấp 4 trên đất cho bị đơn. Do vậy, ý kiến của bị đơn cho rằng đã mua luôn căn nhà cấp 4 khi giao dịch đặt cọc là không có cơ sở. Mặc khác, giữa bị đơn và ông T, bà H chỉ mới giao kết hợp đồng đặt cọc theo giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016; các bên không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bị đơn theo Giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 đối với diện tích đất 2.850m² thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 và căn nhà cấp 4 trên đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với bà N; bà N với ông N và hủy việc đăng ký biến động, sang tên bà N, ông N trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/6/2013 cho ông Nguyễn Hữu T. Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên tòa xét xử vào các ngày: 26/9/2019, 11/10/2019, 29/10/2019 (bị đơn đã được triệu tập hợp lệ) nhưng vẫn vắng mặt (không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật phù

hợp Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có quyền khởi kiện lại tranh chấp liên quan đến giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 theo quy định của pháp luật.

[6] Xét về án phí: Yêu cầu phản tố của bị đơn không phải chịu án phí có giá ngạch, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng pháp luật (Điều 24 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội).

[7] Xét thấy: Chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp pháp luật. Án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn phải nộp theo quy định của pháp luật; nguyên đơn không phải chịu. Án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 158, 163, 164, 169, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 15, 16 Điều 3; 26, 95, 166, 167, 168 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; 227; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều : 24, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ch. Sửa Bản án số 30/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh N đối với bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Xuân Th. Buộc bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Xuân Th và các con của bà Ch, ông Th phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh N thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01609 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 28/6/2013 (đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Thanh N ngày 22/5/2017) và căn nhà cấp 4 diện tích 88,2m² trên đất tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Xuân Th và các con của bà Ch, ông Th được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn nêu trên, bà Ch, ông Th và các con phải giao trả lại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 và căn nhà cấp 4 trên đất cho ông Nguyễn Thanh N.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ch về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhận tiền cọc ngày 22/5/2016 giữa ông Nguyễn Hữu T với ông Nguyễn Xuân

Thị; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ N với ông Nguyễn Thanh N đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 25 diện tích 2.580m² tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy việc cập nhật biến động sang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N theo hồ sơ số 001609.CN.001 ngày 16/3/2017 và hủy việc cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Thanh N theo hồ sơ số 001609.CN.002 ngày 22/5/2017 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P thực hiện.

2. Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Chi cục Thi hành dân sự huyện P hoàn trả lại 300.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh N theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008209 ngày 11/10/2017. Bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Xuân Th phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 6.850.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007618 ngày 16/8/2018. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn lại cho ông Th, bà Ch 6.550.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ch không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ch 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0043079 ngày 21/01/2020.

- Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Xuân Th phải chịu 5.000.000 đồng được trừ vào 5.000.000 đồng đã tạm ứng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Th Trung

