

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **21/2019/DS-ST**

Ngày: 03 - 5 - 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu nhà ở; tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/4/2019 và ngày 03/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 359/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2019/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Tuyết M, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 15/51, Tổ 51, Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Tấn T, sinh năm 1981. Hộ khẩu thường trú: Số 54/14, đường Đ, Tổ 14, Khu phố 4, phường L, thành phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 78A, Đại lộ D, Khu phố 7, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 11/7/2016); vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1940; địa chỉ: Số 76, đường S, Phường 17, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Huy C, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 451/1A đường Đ, Phường 2, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Doãn T, sinh năm 1978, Luật sư - Văn phòng Luật sư Hiếu và Công sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Ngọc A, sinh năm 1932; địa chỉ: Số 15/51, Tổ 51, Khu phố 3, phường H, Thành phố M, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

+ Ông Phan Thành L, sinh năm 1955; ông Phan Thanh T, sinh năm 1984; bà Phan Ngọc Ch, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Số 15/51, Tổ 51, Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, tất cả vắng mặt.

+ Bà Võ Ngọc K, sinh năm 1976 và ông Hồ Minh S; cùng địa chỉ: Số 114/9, đường Lê Văn T, Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương; bà K có mặt, ông S vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn D (tên thường gọi là T); địa chỉ: Số 90/25, đường ĐX 87, Khu phố 3, phường A, thành phố M, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Trung H - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường H; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 02, đường Tr, phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị L - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/8/2017); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn (nay là bị đơn, đại diện bị đơn) ông Lê Văn Ch, ông Vũ Huy C trình bày:

Ông Lê Văn Ch và bà Lê Ngọc A là chị em ruột. Ngày 07/9/2006, ông Ch và bà A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 446 (670), tờ bản đồ số 09, diện tích 397m² trong đó có 150m² đất thổ cư, 247m² đất vườn, tọa lạc tại ấp 2, xã H, thị xã M (nay là Khu phố 3, phường H, thành phố M), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W698637, số vào sổ 00369/QSĐĐ/H, ngày 17/02/2003 với giá 45.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Ch đã giao trực tiếp số tiền trên cho bà A. Ngày 03/11/2006, ông Ch được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã M xác nhận nội dung biến động là chủ sử dụng đối với thửa đất trên.

Thời điểm ký kết hợp đồng, trên đất đã có một căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tole, diện tích 107,9m². Do căn nhà trên chưa được cấp quyền sở hữu nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất, bà A và ông Ch không thể hiện tài sản trên đất nhưng thực tế ông Ch nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của bà A. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà A và ông Ch, gia đình bà M đều nhưng không ai có ý kiến tranh chấp.

Do ông Ch sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, không có điều kiện quản lý nhà đất, vì vậy sau khi nhận chuyển nhượng, ông Chua cho bà A ở lại trên nhà đất đó. Việc cho bà A ở trên nhà đất, hai bên không làm giấy tờ, chỉ thông qua lời nói. Ông

Ch chỉ cho bà A ở, không cho gia đình bà M ở. Vì vậy, khi phát hiện gia đình bà M sinh sống trên phần nhà đất trên, ông Ch khởi kiện yêu cầu bà M trả lại toàn bộ căn nhà và thửa đất trên. Đối với căn nhà cấp 4, diện tích 56,8m² do bà K, ông S xây dựng trên phần đất tranh chấp ông Ch yêu cầu bà K, ông S dỡ bỏ trả lại hiện trạng đất ban đầu cho ông Ch.

- *Tại Đơn phản tố đề ngày 16/9/2016 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (nay là nguyên đơn) bà Lê Tuyết M trình bày:*

Bà M là con nuôi của bà A. Ông Ch là em trai của bà A, là cậu của bà M. Thửa đất ông Ch tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà A, ông Ch là ông Lê Văn L (chết năm 1978) và bà Võ Thị K (chết năm 1979). Sau khi ông L, bà K chết, bà M là người trực tiếp, quản lý sử dụng phần đất của ông L, bà K. Năm 1999, bà M được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1194 m².

Năm 2003, do bà A được tuổi xây nhà nên bà M chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên 397m² (trong đó có 150m² đất thổ cư, 247m² đất vườn), cho bà A. Ngày 17/02/2003, bà A được UBND thị xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W698637, số vào sổ 00369/QSDĐ/H.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà A, bà M vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên. Do căn nhà cũ hư hỏng nặng nên đầu năm 2006, vợ chồng bà M xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích 107,9m² trên phần đất chuyển nhượng cho bà A. Số tiền xây dựng căn nhà do vợ chồng bà M bỏ ra nhưng người đứng tên xây nhà là bà A vì bà A được tuổi. Hiện nay, căn nhà trên bao gồm bà A, vợ chồng bà M, các con bà M là Phan Thanh T, Phan Ngọc Ch và con dâu Nguyễn Thị Kim A ở. Đến nay, căn nhà trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Khoảng tháng 12/2006, bà M chuyển nhượng 56,8 m² đất của diện tích đất 397 m² cho bà Võ Ngọc K (em họ của bà M) và ông Hồ Minh S, chồng bà K. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Bà K, ông S đã giao đủ số tiền trên cho bà M. Bà A, chồng bà M và các con bà M đều biết việc chuyển nhượng, ông Ch cũng biết nhưng không ai có ý kiến phản đối, tranh chấp. Tháng 5/2007, bà K, ông S xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà M và ở cho đến nay. Ông Ch nhiều lần tới thăm nhà bà K, ông S nhưng không có ý kiến tranh chấp.

Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ch, giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 698637, số vào sổ: 00369/QSDĐ do UBND thị xã M cấp ngày 17/02/2003, đăng ký biến động ngày 03/11/2006 cho ông Lê Văn Ch.

Đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà K, ông S và căn nhà của bà K, ông S, bà M đồng ý để vợ chồng bà K và ông S tiếp tục sử dụng, không tranh chấp.

- *Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/9/2016 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc A trình bày:*

Bà A là mẹ nuôi của bà M, là chị ruột của ông Ch. Chồng bà A là ông Nguyễn Văn Ph chết cách nay đã 35 năm. Bà A và ông Ph không có con chung. Trước đây ông Ch đã được cha mẹ cho một phần đất, không xác định được diện tích bao nhiêu,

tọa lạc tại số 11/20, Khu 2, Ấp 1, xã H, thị xã M, tỉnh Sông Bé (nay là Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương). Phần đất ông Ch được cho có căn nhà do bà A đứng tên chủ hộ. Năm 2000, ông Ch chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất trên cho người khác nên bà A chuyển về sinh sống cùng gia đình bà M cho đến nay. Năm 2003, bà M tách một phần đất diện tích 397 m² cho bà A. Quá trình sinh sống, do căn nhà của vợ chồng bà M xuống cấp, hư hỏng nặng nên khoảng tháng 4/2006 vợ chồng bà M xây dựng căn nhà mới trên đất của bà A để ở. Những người sinh sống trong căn nhà trên bao gồm bà A, vợ chồng bà M và các con bà M là Phan Thanh T, Phan Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị Kim A, vợ ông T. Việc bà M tách đất tặng cho bà A là do bà M không được tuổi xây nhà nên nhờ bà A đứng tên thay.

Bà A thừa nhận có ký tên, lăn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch được UBND xã H xác nhận ngày 13/9/2006 nhưng không biết ký nội dung gì, vì lúc đó bà A lớn tuổi, chữ nghĩa không rành. Bà A không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Ch sau khi ký tên, lăn tay vào hợp đồng. Đến thời điểm hiện nay, bà A chưa giao đất cho ông Ch quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ch, bà A không đồng ý vì bà A không bán nhà đất cho ông Ch, nhà đất là của bà M. Mặt khác, căn nhà là nơi ở duy nhất của bà A và của gia đình bà M. Căn nhà là thành quả lao động bao năm vất vả của gia đình bà M. Bản thân bà A đang sống trong căn nhà trên, đã lớn tuổi, mất sức lao động, không có nhu cầu tư lợi cho bản thân, không sử dụng tiền bạc, vì vậy không lý do gì phải bán nhà đất trên.

Bà A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 698637, số vào sổ: 00369/QSĐĐ, do UBND thị xã M cấp ngày 17/02/2003, đăng ký biến động ngày 03/11/2006 cho ông Ch.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2017 của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D trình bày:

Ông D là cháu ruột của bà A, ông Ch. Khoảng năm 1978, ông D về ở chung nhà với bà A tại địa chỉ số 11/20, Khu 2, Ấp 1, xã H, thị xã M, tỉnh Sông Bé (nay là Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương). Năm 1985, ông D đăng ký hộ khẩu thường trú chung với bà A. Khoảng năm 1993, ông D chuyển hộ khẩu đến địa chỉ số 37/52, Ấp 2, xã A, thị xã M, tỉnh Sông Bé và không sống cùng bà A từ đó đến nay. Đến năm 2002, ông D chuyển hộ khẩu đến địa chỉ số 379 đường Phan Đăng L, Khu phố 6, phường A, thành phố M, tỉnh Bình Dương sinh sống. Năm 2016, ông D chuyển hộ khẩu về sinh sống tại địa chỉ hiện nay là số 90/25 ĐX 87, Khu phố 3, phường A, TP. M, Bình Dương.

Phần nhà đất ông D trước đây sống cùng bà A đã bán từ lâu, ông D không biết người nào bán, bán thời gian nào.

Ngày 13/9/2006, ông Ch đến nhà nhờ ông D làm chứng việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà A và ông Ch. Khi đến UBND xã H, ông D thấy bà A đã có mặt từ trước, không biết ai chở bà A đến nhưng nghĩ do ông Ch chở vì ngoài ông Ch và bà A, ông D không thấy có thêm người thân nào khác. Ông D thừa nhận chữ ký, chữ viết ghi họ tên Hoàng Văn D và dấu lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà A và ông Ch là của ông D. Ông D có nghe đọc thoáng qua số tiền chuyển nhượng

45.000.000 đồng nhưng không thấy có việc giao nhận số tiền trên. Ông D chỉ ký tên vào hợp đồng không đọc nội dung, không nghe ông Ch, bà A bàn bạc thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất.

Thời điểm ông Ch, bà A đến UBND xã H ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, ông D thấy bà A, ông Ch còn minh mẫn, tinh táo và yêu thương nhau. Thời điểm bà A ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Ch, trên đất đã có căn nhà do bà M xây dựng để ở chung với bà A. Trước khi sống trong căn nhà trên, bà A và gia đình bà M ở căn nhà kế bên. Bà M là con nuôi của bà A, bà A có chồng nhưng không có con, chồng bà A chết năm nào ông D không nhớ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông Ch, ông D chỉ là người làm chứng, không phải bên chuyển nhượng đất, vì đất không phải của ông D. Ông D không có yêu cầu độc lập tranh chấp đất với ông Ch, bà M và bà A. Ông D yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

- Tại Bản tự khai đề ngày 25/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành L trình bày:

Ông L là chồng bà M, con rể bà A. Sau khi kết hôn với bà M, ông L về địa chỉ số 15/51, Tổ 51, Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương sinh sống cùng bà M để thuận tiện chăm sóc bà A. Hiện nay, nhà đất đang tranh chấp, bao gồm: Bà Lê Ngọc A, bà Lê Tuyết M, ông Phan Thanh T, bà Phan Ngọc Ch và con dâu bà Nguyễn Thị Kim A sinh sống. Căn nhà cũ từ thời ông bà ngoại bà M để lại đã dột nát, hư hỏng nặng nên ông L, bà M xây dựng căn nhà mới để ở. Căn nhà đang tranh chấp là tiền của ông L, bà M bỏ ra để xây dựng.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà A và ông Ch, ông L hoàn toàn không biết, chỉ biết trước đây toàn bộ đất là do bà M đứng tên, sau đó chuyển nhượng 01 phần cho bà A. Lúc xây dựng nhà là xây dựng trên đất của bà A, không phải đất ông Ch. Ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch, đồng ý yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của bà A. Ông L đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

- Tại Bản tự khai đề ngày 25/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T trình bày:

Ông T là con bà M và ông L, là cháu ngoại bà A. Hiện nay, ông T đang sinh sống cùng với bà A, cha mẹ ông T, em ông T là bà Phan Ngọc Ch và vợ ông T là bà Nguyễn Thị Kim A trong căn nhà đang tranh chấp tại số 15/51 Tổ 51, Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Phần đất ông Ch tranh chấp với bà M là của bà M chia cho bà A, còn việc bà A chuyển nhượng cho ông Ch thì ông T không biết. Căn nhà đang tranh chấp là do bà M xây dựng để cho bà A ở, vì căn nhà cũ đã hư hỏng nặng, không sử dụng được. Ông T không đóng góp tiền bạc, công sức vào việc xây dựng căn nhà nên không có ý kiến, yêu cầu độc lập tranh chấp căn nhà trên.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà A và ông Ch, ông T không biết nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch, đồng ý yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của bà A. Ông T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

- *Tại Bản tự khai đề ngày 25/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc Ch trình bày:*

Bà Ch là con bà M và ông L, là cháu ngoại bà A. Bà Ch sinh sống chung với gia đình từ nhỏ. Căn nhà bà Ch đang sinh sống và hiện đang tranh chấp với ông Ch là do cha mẹ bà Ch làm việc vất vả, dành dụm tiền để xây dựng vì căn nhà cũ đã hư hỏng nặng. Thời điểm xây dựng nhà, bà Ch còn nhỏ, mới học lớp 8, không đóng góp công sức, tiền bạc để xây dựng nên không có ý kiến, yêu cầu tranh chấp căn nhà trên. Việc bà A chuyển nhượng nhà đất cho ông Ch, bà Ch không biết nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch, vì nhà đất của gia đình bà Ch ở từ xưa đến nay. Bà Ch mong muốn Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của bà A. Bà Ch đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

- *Tại Bản tự khai đề ngày 25/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Bà Kim A là vợ của ông Phan Thanh T, là con dâu bà M, ông L. Bà Kim A, ông T kết hôn với nhau năm 2015. Sau khi kết hôn, bà Kim A về nhà gia đình bà M sinh sống từ đó đến nay, Kể từ ngày về sống cùng gia đình bà M, bà Kim A không đóng góp công sức, tiền bạc trong việc sửa chữa, tôn tạo lại căn nhà nên không có ý kiến, yêu cầu tranh chấp. Bà Kim A đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

- *Tại Bản tự khai đề ngày 25/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc K trình bày:*

Bà K và ông Hồ Minh S là vợ chồng. Ông Ch là bác bà K, bà Lê Ngọc A là cô bà K, bà M là chị bà K. Tháng 12/2006, vợ chồng bà K nhận chuyển nhượng diện tích đất 56,8m² tọa lạc tại khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương của bà M. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, giấy tờ. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Vợ chồng bà K đã giao đủ số tiền trên cho bà M. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà K không biết đất đó đã được bà A chuyển nhượng cho ông Ch. Ông Ch biết bà K nhận chuyển nhượng đất nhưng không có ý kiến, tranh chấp. Tháng 5/2007, vợ chồng bà K xây dựng căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà M. Ông Ch nhiều lần vào thăm nhà bà K nhưng không có ý kiến tranh chấp. Hiện nay, vợ chồng bà K chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất 56,8 m² nêu trên.

Bà K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch, đồng ý yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của bà A.

- *Tại Bản tự khai đề ngày 25/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Minh S trình bày:*

Ông S là chồng bà Võ Ngọc K. Khoảng tháng 12/2006 (không nhớ ngày), ông S và bà K có nhận chuyển nhượng diện tích đất 56,8 m² của bà M. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Cùng ngày nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông S giao đủ số tiền trên cho bà M và được bà M giao đất sử dụng. Tháng 5/2007, vợ chồng ông S xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà M. Hiện nay, vợ chồng ông S

chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất 56,8 m² nêu trên.

Ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch, đồng ý yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của bà A về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Ch, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ch. Ông S đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

- UBND phường H và đại diện UBND thành phố M không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, phản tố, độc lập của ông Ch, bà M, bà A và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; việc chấp hành pháp luật của các đương sự, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với nguyên đơn nhưng nguyên đơn vắng mặt không lý do. Do vậy, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thay đổi địa vị tố tụng, nguyên đơn trở thành bị đơn, bị đơn trở thành nguyên đơn, nên: Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, bị đơn chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật;

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch là phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng ông Ch, bà A đều thừa nhận trên diện tích đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 do bà M xây dựng, bà M cùng chồng và các con sinh sống trên phần đất này. Ông Ch trình bày khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà A, gia đình bà M đều biết và đồng ý việc ký chuyển nhượng đất của bà A cho ông Ch nhưng ông Ch không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà M, bà A và những thành viên trong hộ gia đình bà M không thừa nhận lời trình bày của ông Ch. Bà M và những thành viên trong hộ gia đình bà M không biết bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ch. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 do có đối tượng không thể thực hiện. Về việc giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Mai và yêu cầu độc lập của bà A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố M cấp ngày 17/02/2003 mang tên bà A được đăng ký biến động sang tên ông Ch ngày 03/11/2006 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với phần đất bà M đã chuyển nhượng cho bà K và ông S cùng căn nhà của bà K, ông S các bên không có ý kiến. Bà K, ông S không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Kiến nghị khắc phục ngay giai đoạn triệu tập hợp lệ nguyên đơn lần thứ hai để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mà nguyên đơn vắng mặt không lý do thì Tòa án phải đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thay đổi, địa vị tố tụng theo từng giai đoạn tố tụng, không được ra phiên tòa mới đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thay đổi địa vị tố tụng là trái với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/12/2018, ngày 27/12/2018 và ngày 18/01/2019, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thông báo cho ông Lê Văn Ch và người đại diện của ông Ch là ông Vũ Huy C biết để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và triệu tập ông Ch, ông C đến để Tòa án lấy lời khai, giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng ông Ch, ông C không đến Tòa án. Tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng ông Ch, ông C vắng mặt không có lý do chính đáng, không đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ch, thay đổi địa vị tố tụng của ông Ch từ nguyên đơn trở thành bị đơn, còn bị đơn bà Lê Tuyết M trở thành nguyên đơn. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông Ch, ông C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch.

- Đại diện bị đơn vắng mặt nhưng có bị đơn tham gia phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc A, ông Phan Thành L, ông Phan Thanh T, bà Phan Ngọc Ch, bà Nguyễn Thị Kim A, ông Hồ Minh S, ông Hoàng Văn D, Ủy ban nhân dân phường H, Ủy ban nhân dân thành phố M có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

[2] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (trước đây là yêu cầu phản tố của bị đơn) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3, Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản (quyền sử dụng đất) tọa lạc tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 92) để các đương sự được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ của vụ án. Đồng thời, mở phiên đối chất giữa ông Ch, bà M, bà A và ông D để thu thập chứng cứ nhưng ông Ch không đến đối chất, do đó Tòa án lập Biên bản không đối chất được ngày 06/11/2017 (bút lục 282).

Qua thu thập chứng cứ xác định, hộ bà A tại địa chỉ số 11/20 Khu 2, Ấp 1, xã H, thị xã M, tỉnh Sông Bé chỉ có bà A và ông Hoàng Văn D đăng ký và sinh sống từ năm 1985. Ngày 29/6/1993, ông D chuyển hộ khẩu đến địa chỉ số 37/52 Ấp 2, xã A, thị xã M, tỉnh Sông Bé sinh sống. Năm 2003, bà A mới nhận chuyển nhượng diện tích đất 397 m² của bà M. Do vậy, có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W698637, số vào sổ 00369/QSDĐ/H, ngày 17/02/2003 được UBND thị xã M cấp cho cá nhân bà A. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2017 của Tòa án đối với ông D (bút lục 163, 164), ông D thừa nhận không biết quyền sử dụng đất bà A chuyển nhượng cho ông Ch là của ai. Ông D chỉ là người làm chứng trong việc chuyển nhượng đất giữa bà A và ông Ch.

Bà A thừa nhận chữ ký, chữ viết Lê Ngọc A và dấu lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 với ông Ch là do bà A viết, ký và lăn tay (bút lục 168). Sự thừa nhận của bà A là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Diện tích đất tranh chấp sau khi đo đạc thực tế là 434,1 m² (trong đó diện tích đất sử dụng 394,1 m², diện tích đất chỉ giới đường bộ 40 m²). Diện tích nhà tranh chấp là 108,5 m² (bao gồm 0,6 m² nằm trên chỉ giới xây dựng). Nhà bà K, ông S 79 m² (bao gồm 22,2 m² nằm trên khoảng lùi xây dựng).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Tuyết M và yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc A, thấy rằng: Tại thời điểm bà A, ông Ch ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 07/9/2006), trên đất đã có căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất. Sự việc này được ông Ch thừa nhận tại Đơn khởi kiện ngày 17/5/2016 (bút lục 02) nên thuộc tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ở mục tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006, ông Ch, bà A không ghi căn nhà trên đất có là có thiếu sót, vì căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Căn nhà được xây dựng kiên cố, có diện tích rất lớn 108,5 m² được bà A thừa nhận, ông Hoàng Văn D làm chứng do bà M xây dựng để sinh sống cùng bà A. Ông Ch là em ruột bà A, là cậu bà M biết rất rõ quá trình sinh sống, quản lý, sử dụng đất của bà M, bà A và việc hình thành căn nhà nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà A, ông Ch không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất, không thông báo cho gia đình bà M biết là nhằm che giấu việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với gia đình bà M. Việc không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Ch có đối tượng không thể thực hiện. Vì vậy, theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006 giữa bà A và ông Ch bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự (nay là Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định về giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Ch chưa được bà A giao quyền sử dụng đất nên bà A tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông Ch đưa cho bà A khi nhận chuyển nhượng đất, ông Ch không cung cấp được chứng cứ đã đưa số tiền trên cho bà A, không được bà A thừa nhận, Tòa án mời ông Ch đến làm việc, lấy lời khai và giải thích về hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất vô hiệu (bút lục 385, 339, 410) nhưng ông Ch, ông C không đến, coi như ông Ch không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp sau này có tranh chấp số tiền trên, ông Ch có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 698637, số vào sổ 00369/QSDĐ/H do UBND thị xã M cấp cho bà A ngày 17/02/2003, chỉnh lý nội dung biến động chủ sử dụng đất cho ông Lê Văn Ch ngày 03/11/2006, thấy rằng: Theo quy định tại Điều 195 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã M thực hiện đối với trường hợp nhận chuyển nhượng đất của ông Ch là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 698637, số vào sổ 00369/QSDĐ/H do UBND thị xã M cấp cho bà A ngày 17/02/2003, chỉnh lý nội dung biến động chủ sử dụng đất cho ông Lê Văn Ch ngày 03/11/2006 không phải là quyết định hành chính cá biệt quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo yêu cầu của bà M, bà A. Trường hợp này, cơ quan thẩm quyền có trách nhiệm căn cứ vào bản án của Tòa án cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát chỉ có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Ch phải nộp theo quy định tại các điều 156, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ch không phải nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông Ch, bà M, bà A đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 156, 165, 217, 227, 228, 245, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 137, 411 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 131, 408 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các điều 100, 195 Luật Đất đai;

- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Ch về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với bà Lê Tuyết M.

2. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Tuyết M và yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc A về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Lê Văn Ch.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Tuyết M và yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc A đối với bị đơn ông Lê Văn Ch về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Lê Ngọc A được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 434,1 m² (trong đó diện tích đất sử dụng 394,1 m², diện tích đất chỉ giới đường bộ 40 m²) tọa lạc tại Khu phố 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương, gắn liền với thửa đất là căn nhà cấp 4 diện tích 108,5 m² (bao gồm 0,6 m² nằm trên chỉ giới xây dựng) của bà Lê Tuyết M, ông Phan Thành L và căn nhà cấp 4, diện tích 79 m² (bao gồm 22,2 m² nằm trên khoảng lùi xây dựng) của bà Võ Ngọc K, ông Hồ Minh S. Vị trí nhà đất được thể hiện trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án.

Bà A, bà M, ông L và bà K, ông S tự thỏa thuận việc sử dụng nhà đất nêu trên, nếu không thỏa thuận được có quyền khởi kiện tranh chấp bằng một vụ án khác.

Bà A có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Ngọc A theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền đo đạc, định giá là 3.238.000 đồng. Ông Ch đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng, hoàn trả cho ông Chua số tiền còn lại 1.762.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ch được miễn án phí đối với yêu cầu khởi kiện bị Tòa án đình chỉ xét xử và miễn án phí đối với yêu cầu khởi kiện, độc lập của bà M, bà A được Tòa án chấp nhận.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M hoàn trả cho ông Lê Văn Ch số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AB/2013/01223 ngày 01/6/2016; hoàn trả cho bà Lê Tuyết M số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2014/0019792 ngày 27/9/2016; hoàn trả cho bà Lê Ngọc A số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2014/0019791 ngày 27/9/2016.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình