

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 78/2021/DS-PT
Ngày 01-4-2021
V/v tranh chấp yêu cầu chia tài sản
chung

**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 Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 02 và ngày 01 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 429/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2021/DS-PT ngày 15 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vương Tuyết L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020).

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị I, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Duy L1, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Tổ 4, khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/3/2020).

+ Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: 198/6, đường M, tổ 9, khu phố 5, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Thanh Phương H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 1, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Vương Tuyết L, bị đơn bà Đỗ Thị I và người đại diện hợp pháp của bà I ông Nguyễn Duy L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Vương Tuyết L và bà Đỗ Thị I có quyền sử dụng đất chung theo phần đối với phần đất có diện tích 1.205m² thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Trong đó, bà I được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 605m², bà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 600m². Ranh giới giữa phần đất của bà I và bà L được xác định bằng tường gạch xây không tô. Ngày 18/12/2017, bà L và bà I có lập văn bản xác định về việc sử dụng chung theo phần đối với diện tích đất nêu trên. Đồng thời, trong văn bản này, bà L và bà I còn thỏa thuận: *“Bà L đồng ý để cho bà I được quyền liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.205m², tọa lạc tại khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương và Quyết định thi hành án của Chi cục thi hành án thị xã T đối với Quyết định số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T”*.

Ngoài ra, tại Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017 nêu trên, bà I đã cam kết với bà L rằng: *“Sau khi bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương nêu trên thì bà I có nghĩa vụ tách thửa, sang tên vô điều kiện cho bà L phần đất có diện tích 600m² nêu tại mục 1 nêu trên. Ranh đất giữa phần đất tách cho bà L với phần đất còn lại thuộc thửa đất số 359 của bà I được xác định bằng tường gạch, xây không tô (kèm theo sơ đồ vị trí đất phải tách cho bà L theo văn bản thỏa thuận và cam kết này). Trường hợp theo quy định của pháp luật và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương không cho phép tách thửa đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 thì bà I, bà L được quyền lựa chọn một hai phương thức chia quyền sử dụng đất chung nêu trên ra như sau:*

Phương án 1: Bà I chuyển nhượng diện tích đất 605m² của mình tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương nêu trên lại cho bà L theo giá thỏa thuận giữa hai bên tại thời điểm chuyển nhượng. Sau đó, hai bên có nghĩa vụ đến cơ quan công chứng ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để sang tên toàn bộ diện tích đất 1.205m² thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 nêu trên qua cho bà L. Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ do bà L chịu.

Phương án 2: Bà I thanh toán giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 600m² (chiều ngang 15,8m; chiều dài kéo đến hết đất khoảng 38m) cho bà L theo giá thỏa thuận giữa hai bên để bà I được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và tiếp tục đứng tên đối với toàn bộ diện tích đất 1.205m² thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố K1, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Thời hạn để hai bên quyết định lựa chọn 01 trong hai phương án nêu trên là 03 (ba) tháng, kể từ ngày bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu hết thời hạn nêu trên mà hai bên không thống nhất được phương án phân chia tài sản chung thì một trong hai bên có quyền khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu Tòa án chia tài sản chung theo quy định của pháp luật”.

Thực hiện theo giấy thỏa thuận và cam kết nêu trên, ngày 22/10/2019, bà Đỗ Thị I được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09953 đối với toàn bộ thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 có diện tích 1.231,2m² tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã nhiều lần liên hệ bà I để yêu cầu tách diện tích đất 600m² của bà L ra nhưng bà I không đồng ý mà liên tục tìm cách tránh né. Đến nay đã quá ba tháng, kể từ ngày bà I được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà I không thực hiện đúng cam kết với bà L tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Do vậy, bà Vương Tuyết L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 1.231,2m² theo đo đạc là 1.230,3m² thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 09953 do UBND thị xã T cấp ngày 22/10/2019 đứng tên bà Đỗ Thị I là tài sản chung theo phần giữa bà Vương Tuyết L và bà Đỗ Thị I.

2. Yêu cầu Tòa án chia quyền sử dụng đất có diện tích 1.231,2m² (theo đo đạc thực tế là 1.230,3m²) thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương nêu trên theo phần cho bà Vương Tuyết L và bà Đỗ Thị I căn cứ theo Giấy thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017, cho bà Vương Tuyết L được nhận phần đất có diện tích 606,7m².

- Bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất có diện tích 1.231,2m² (đo đạc thực tế 1.230,3m²) thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 09953 do UBND thị xã T cấp ngày 22/10/2019 đứng tên bà Đỗ Thị I, không phải là tài sản chung giữa bà L và bà I. Bà I có ký vào giấy thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017 là do trong quá trình thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T vì bà L không giao bản chính quyền sử dụng đất, bà L yêu cầu ký thì mới giao sổ nên bà I ký, bà I không biết chữ và cũng không rõ nội dung ký để làm gì nên bà I khi đó ký là để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không công nhận giá trị của văn bản thỏa thuận vì không đúng ý chí của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh Phương H2 trình bày:

Ông H2 và bà Vương Tuyết L là vợ chồng, có đăng ký kết hôn vào năm 1995. Vào năm 2012, bà L có nhận chuyển nhượng của bà I một phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 606,7m² tại thửa đất số 395, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn tiền bà L nhận chuyển nhượng đất nêu trên của bà I là tiền riêng của bà L chứ không phải tài sản chung của vợ chồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 28/5/2012, bà L được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02125 đứng tên bà Vương Tuyết L. Năm 2015, ông H2, bà L đã thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 91/2015/QĐST-HNGĐ ngày 02/6/2015 của Tòa án nhân dân thị xã T. Năm 2017, bà I kiện bà L và ông H2 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H2 bị đưa vào vụ kiện nêu trên do bà L mua đất của bà I và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 là trong thời kỳ hôn nhân của ông H2 và bà L. Quá trình giải quyết vụ án đến ngày 02/3/2017, Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-DS để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sau đó yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T thi hành quyết định nêu trên. Trong quá trình thi hành án, giữa ông H2, bà L và bà I đạt được sự thỏa thuận mới thể hiện tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017. Tuy nhiên, do như trên ông H2 đã trình bày, số tiền ban đầu vào năm 2012 bà L bỏ ra mua đất của bà I là tài sản riêng của bà L nên ông H2 để bà L ký tên trên văn bản cam kết thỏa thuận để sau này nếu có tách sổ ra cho bà L thì bà L được đứng tên một mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy một mình bà L ký tên trên Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/12/2017 với bà I nhưng ông H2 biết văn bản thỏa thuận và cam kết này, ông H2 cũng hoàn toàn đồng ý với nội dung văn bản này. Nay bà I đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng cam kết với bà L, bà L khởi kiện bà I là đúng quy định của pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Ông H2 thống nhất yêu cầu

khởi kiện của bà L, đồng thời một lần nữa xác định phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là $606,7\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 tại phường T là tài sản riêng của bà L, do bà L nhận chuyển nhượng bằng nguồn tiền riêng của bà L, không phải là tài sản chung của vợ chồng nên ông H2 không có quyền, lợi ích gì liên quan trong phần đất tranh chấp nêu trên. Ông H2 yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông H2 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DSST ngày 28/9/2020, Tòa án nhân dân thị xã T, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 266, 269, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 208, 209, 218, 219, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Tuyết L đối với bà Đỗ Thị I về việc tranh chấp chia tài sản chung.

1.1. Xác định quyền sử dụng đất có diện tích $1.231,2\text{m}^2$ (đo đạc thực tế $1.230,3\text{m}^2$) thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 09953 do UBND thị xã T cấp ngày 22/10/2019 đứng tên bà Đỗ Thị I là tài sản chung giữa bà Vương Tuyết L và bà Đỗ Thị I.

1.2. Bà Đỗ Thị I được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất $1.231,2\text{m}^2$ (đo đạc thực tế $1.230,2\text{m}^2$) thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH 09953 do UBND thị xã T cấp ngày 22/10/2019 và tài sản có trên đất là nhà tạm diện tích $109,8\text{m}^2$, hàng rào, 10 cây chuối, 05 cây xoài, 01 cây khế, 01 giếng khoan (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Bà Đỗ Thị I có nghĩa vụ thanh toán giá trị đối với diện tích đất $606,7\text{m}^2$ và tài sản gắn liền trên đất cho bà Vương Tuyết L với số tiền là 2.585.577.520 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2020 nguyên đơn bà Vương Tuyết L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 22/10/2020, bị đơn bà Đỗ Thị I và

người đại diện hợp pháp của bà I ông Nguyễn Duy L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vương Tuyết L là ông Thái Thanh H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị I là ông Nguyễn Duy L1, ông Phan Thanh N 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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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: Ngày 18/01/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nhận được đơn yêu cầu được tham gia tố tụng của bà Võ Kim A, bà A xác định đã đặt cọc chuyển nhượng phần đất tranh chấp số tiền 2.000.000.000 đồng, hiện bà A đang cất giữ GCNQSDĐ số CH 09953 ngày 22/10/2019 mang tên bà I, điều này được bà I xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm; quá trình định giá lại tại cấp phúc thẩm, các đương sự đều xác định tường rào phân chia thửa đất số 359, tờ bản đồ số 4 là do ông Th (người đã đặt cọc cho bà L để chuyển nhượng) xây dựng, nguyên đơn cung cấp chứng cứ về việc đã chấm dứt giao dịch với ông Th, tuy nhiên, ông Th không có mặt để làm rõ vấn đề này. Đây là những tình tiết chưa được điều tra thu thập tại cấp sơ thẩm, dẫn đến việc giải quyết vụ án thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà A, ông Th. 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:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Đỗ Thị I là chủ sử dụng diện tích đất 3.265m² thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 04, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 417783, số vào sổ CH01256 ngày 15/6/2011 do UBND huyện T cấp cho bà Đỗ Thị I (nguồn gốc đất nhận tặng cho từ mẹ là bà Võ Thị Thắng). Ngày 07/11/2011, bà I tách thửa tặng cho bà Đỗ Thị Phương diện tích 1.191m² và bà Đỗ Thị Phương diện tích 1.491m². Ngày 29/02/2012, ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Vương Tuyết L diện tích 286m², diện tích còn lại 1.205m². Ngày 26/3/2012, bà I tiếp tục ký hợp

đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.205m² nêu trên cho bà L, đến ngày 28/5/2012, bà Vương Tuyết L được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02125. Sau đó, bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất trên, đến ngày 15/9/2015 thì xóa thế chấp. Năm 2017, bà I tranh chấp đối với bà L và ông Bùi Thanh Phương H2 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2012. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T thì bà L, ông H2 giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.205m² và tài sản gắn liền với đất cho bà I; đồng thời, kiến nghị UBND thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02125 ngày 28/5/2012 cấp cho bà Vương Tuyết L để cấp lại cho bà Đỗ Thị I.

Xét, ngày 17/01/2017 Tòa án nhân dân thị xã T thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị I với bị đơn bà Vương Tuyết L, ông Bùi Thanh Phương H2 đối với diện tích đất 1.205m² thuộc thửa số 359, tờ bản đồ số 04, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2505, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐDG ngày 26/3/2012 tại Văn phòng Công chứng T. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2505, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐDG ngày 26/3/2012 tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu; bà L và ông H2 giao trả lại cho bà I quyền sử dụng đất diện tích đất 1.205m² nêu trên; kiến nghị UBND thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02125 ngày 28/5/2012 cấp cho bà Vương Tuyết L để cấp lại cho bà Đỗ Thị I.

Ngày 20/10/2017, bà I có đơn yêu cầu thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 06/2017/QĐST-DS ngày 02/3/2017. Ngày 18/12/2017, bà L với bà I lập Giấy thỏa thuận và cam kết có nội dung: Diện tích đất 1.205m² nêu trên là tài sản chung theo phần của bà I và bà L, trong đó: Bà I được quyền quản lý sử dụng 605m², bà L được quyền quản lý sử dụng 600m², ranh đất giữa phần đất bà I và bà L được xác định bằng tường gạch xây không tô và các thỏa thuận khác về việc bà L để bà I làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 06/2017/QĐST-DS. Ngày 03/01/2018, bà I có đơn xin rút yêu cầu thi hành án, theo đơn xin rút đơn yêu cầu thi hành án, bà I xác định các bên đã tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết toàn bộ vụ việc. Ngày 04/01/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS. Đến ngày 22/10/2019, bà I được cấp GCNQSDĐ số CH 09953. Tuy nhiên, bà I không thực hiện theo thỏa thuận ngày 18/12/2017 nên ngày 14/02/2020, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác định quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung giữa bà L và bà I.

Xét, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 thể hiện: Tài sản trên đất tranh chấp có tường rào xung quanh khu đất, nhà tạm, giếng khoan, 10 cây

chuối, 05 cây xoài, 01 cây khế. Bà L cho rằng tài sản do bà L xây dựng và trồng, bị đơn cho rằng hàng rào trên đất do người mua đất của bà L xây dựng. Theo biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án thị xã T (theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị Kim H1 đối với Bản án số 62/2015/DSST ngày 07/10/2015 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án số 97/2016/DS-PT ngày 17/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương) thì hàng rào trên đất tranh chấp do ông Trần Đình Th xây dựng, đã được địa phương đình chỉ việc xây dựng; biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 29/6/2017 của Chi cục Thi hành án thị xã T thì ông Trần Đình Th có ý kiến ngày 25/6/2016 ông Th có đặt cọc mua một phần thửa đất số 359, đến ngày 13/4/2017 bà L đã nhận của ông Th số tiền 974.000.000 đồng, đến thời điểm hiện nay bà L chưa thực hiện thủ tục sang nhượng theo thỏa thuận cho ông Th. Tại biên bản định giá lại ngày 24/3/2021 thể hiện: Tài sản trên đất tranh chấp các bên xác định của ông Th xây dựng năm 2015, 2016. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2016, giấy thỏa thuận ngày 27/01/2018 giữa bà L với ông Th về giao dịch chuyển nhượng thửa đất tranh chấp và đồng ý nhận 1.300.000.000 đồng tiền đặt cọc, xây dựng hàng rào, tiền lãi ngân hàng. Tuy nhiên, các giấy tờ trên chỉ có bà L, ông Th ký tên nhưng ông Th không có mặt tại phiên tòa nên không xác định được có phải chữ ký tên của ông Th hay không. Việc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà L và buộc bà I thanh toán giá trị là chưa đủ căn cứ. Cần phải làm việc với ông Trần Đình Th về giao dịch giữa bà L với ông Th, về việc thanh lý hợp đồng và tài sản trên đất giữa hai bên, đồng thời đưa ông Th vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, bà Võ Kim A có đơn đề nghị xem xét việc bà I chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà A theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2019 và giấy ủy quyền ngày 17/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà I thừa nhận có giao dịch với bà A, hiện GCNQSDĐ cấp cho bà I, bà A cất giữ. Đây là tình tiết mới cần được điều tra làm rõ, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Từ những phân tích trên, do phát sinh tình tiết mới mà không thể bổ sung khắc phục được tại phiên tòa nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 nguyên đơn bà Vương Tuyết L và bị đơn bà Đỗ Thị I.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Vương Tuyết L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0051722 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Đỗ Thị I 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0051814 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Trung Dũng Huỳnh Thị Thanh Tuyền Nguyễn Thị Duyên Hằng