

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 384/2024/DS-PT

Ngày 30-7-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và kiện
đòi tài sản

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 Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Ông Phan Trí Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 547/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1942, chết ngày 25/9/2022; địa chỉ thường trú: Khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C gồm:

1. Ông Trương Thanh S, sinh năm 1967; đăng ký thường trú: H4D1 phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Bệnh viện Q, khu G, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trương Thanh T, sinh năm 1969; đăng ký thường trú: Số E khu phố C, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông S và ông T: Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1964, thường trú: 2 Y, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (là người đại diện ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 15/12/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn D, sinh năm 1970;

2. Bà Đào Thị Kim L, sinh năm 1971.

Cùng trú tại: Tổ A, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông D và bà L: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1995, thường trú: 197 ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre; nơi ở hiện nay: Số A đường số B, KDC H, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương (là người đại diện ủy quyền, Hợp đồng ủy quyền ngày 04/12/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn D: Ông Lý Ngọc S1 – Luật sư thuộc Công ty L5, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C là ông Trương Thanh S; bị đơn ông Võ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2019 (bút lục 01), bổ sung ngày 11/02/2020 (bút lục 175), bổ sung ngày 21/9/2020 (bút lục 182), bổ sung ngày 26/4/2021 (bút lục 183), bổ sung ngày 02/12/2021 (bút lục 190), Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/6/2023 (bút lục 345) và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/02/2003, bà Huỳnh Thị C (là mẹ ruột của ông Trương Thanh S và Trương Thanh T) có chuyển nhượng cho ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L phần đất ruộng có diện tích là 17.000m², đất tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, phần đất này bà C đã được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành C 866869, số vào sổ 01041/QSDĐ ngày 01/6/1994 với số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) nhưng bớt 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để làm thủ tục sang tên.

Ngày 06/02/2003, ông D và bà L trả trước số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), sau đó đến ngày 04/8/2003 ông D, bà L đưa thêm 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), tổng cộng đã thanh toán được 53.000.000 đồng (năm mươi ba triệu đồng) tương ứng với diện tích đất là 15.000m². Nhưng sau đó ông D, bà L không thực hiện việc sang tên được nên phát sinh tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Hiện nay qua đo đạc thực tế thì diện tích đất mà ông D, bà L sử dụng theo bản vẽ là 18.880,8m², nhiều hơn 3.880,8m². Do đó, ông S và ông T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông D và bà L; ông S và ông T đồng ý giao cho ông D và bà L phần đất có diện tích 15.000m² tương ứng với số tiền mà ông D và bà L đã thanh toán cho bà C là 53.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông D và bà L phải trả lại phần đất còn lại có diện tích 3.880,8m² (bao gồm một phần đất ruộng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện B đã cấp cho bà C và một phần đất gò nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, đất tiếp giáp với đường đất). Đồng thời, ông D và bà L phải tự thanh lý và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại, bao gồm: Cây cao su và căn nhà tạm trên đất có diện tích 37m², đồng thời phải bồi hoàn huê lợi mà ông D, bà L đã thu nhập từ các cây cao su này trong 12 năm qua như sau: 3.880,8m² x 25.000.000đ/10.000m²/1 năm = 9.700.000 đồng x 12 năm, thành tiền: 116.400.000 đồng (một trăm mười sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ông S và ông T thống nhất với M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 03-2023 đề ngày 29/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và Biên bản định giá tài sản lập ngày 09/02/2023, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

2. Đơn trình bày sự việc mua bán đề ngày 26/02/2020 (bút lục 153), ngày 06/10/2020 (bút lục 154), ngày 26/9/2020 (bút lục 156) và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L trình bày:

Ngày 06/02/2003, ông D và bà L có nhận chuyển nhượng của bà C một phần đất diện tích 17.000m² tọa lạc tại khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá 59.000.000 đồng; ông D và bà L đã giao cho bà C số tiền 53.000.000 đồng (ngày 06/02/2003, giao 50.000.000 đồng, ngày 04/8/2003 đưa thêm 3.000.000 đồng), số tiền còn lại hẹn khi nào hai bên làm giấy mua bán có chứng nhận của chính quyền địa phương thì sẽ giao hết cho bà C. Tuy nhiên, không biết lý do gì mà bà C thay đổi ý, làm đơn khởi kiện ông D và bà L để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất còn lại tiếp giáp với đất ruộng là đất rừng có diện tích khoảng 3.000m² thì bà C nói rằng cho luôn ông D, bà L. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có số mét vuông cụ thể nên không ghi vào Giấy bán đất. Ông D, bà L đã khai phá phần đất này và canh tác, trồng cây cao su cho đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà C và yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C, ông D và bà L có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Theo bản vẽ đất tranh chấp (Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 03-2023 đề ngày 29/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B) thì diện tích đất tổng thể giảm nên chia theo tỷ lệ thì ông D và bà L sẽ nhận 14.288m² đất ruộng tương ứng với số tiền là 53.000.000 đồng mà ông D và bà L đã giao cho bà C; số tiền còn lại 6.000.000 đồng chưa giao cho bà C thì ông D và bà L sẽ trả lại cho ông T và ông S phần đất có diện tích 1.617m² với điều kiện là các con của bà C phải đền bù giá trị tài sản trên đất là cây cao su cho ông D và bà L theo giá hiện thời do Nhà nước quy định.

Thứ hai: Đối với phần đất mà ông D và bà L khai phá chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án tách ra để giải quyết bằng vụ án khác.

Thứ ba: Về yêu cầu chặt phá cây và tháo dỡ nhà trên đất thì ông D và bà L không đồng ý bởi vì căn nhà không nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C.

Thứ tư: Về yêu cầu bồi hoàn huê lợi thì ông D và bà L không đồng ý bởi vì phần đất mà ông D và bà L sử dụng là do tự khai phá, không nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DSST ngày 24/8/2023, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C là ông Trương Thanh S và Trương Thanh T đối với bị đơn ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C đối với bị đơn ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L về việc “yêu cầu bồi hoàn huê lợi trên đất tranh chấp”.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C với ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L; ông D và bà L được quyền quản lý, sử dụng phần đất ruộng có diện tích là 15.000m² thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSĐĐ ngày 01/6/1994 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Huỳnh Thị C và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo thể hiện phần đất mà ông D và bà L được quản lý, sử dụng).

4. Ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Thanh S và Trương Thanh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C phần đất có diện tích 3.880,8m², trong đó bao gồm: 653,8m² đã được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSĐĐ ngày 01/6/1994 cho bà Huỳnh Thị C và phần đất 3.227m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo thể hiện phần đất mà ông D và bà L phải trả lại cho ông S và ông T). Ông Trương Thanh S và Trương Thanh T được quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất bao gồm 283 cây cao su trên 10 năm tuổi và 01 căn nhà tạm có diện tích 37m². Ông Trương Thanh S và ông Trương Thanh T có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 183.657.000 đồng (một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn đồng) cho ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

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

Ngày 25/8/2023, bị đơn ông Võ Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/9/2023, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C là ông Trương Thanh S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến khoản tiền 183.657.000 đồng mà ông S phải bồi hoàn cho ông D, bà L.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Võ Văn D thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể: yêu cầu được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 15.653,8m² đã được cấp GCN cho bà C, ông D đồng ý tiếp tục thanh toán phần giá trị của diện tích đất 653,8m² còn lại cho nguyên đơn theo giá trị mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định, không đồng ý trả lại diện tích đất chưa được cấp GCN cho nguyên đơn; người đại diện hợp pháp của ông Trương Thanh S rút toàn bộ kháng cáo, chấp nhận phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với khoản tiền 183.657.000 (một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn) đồng ông Trương Thanh S và ông Trương Thanh T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C và bà Đào Thị Kim L tuy không tuân thủ về mặt hình thức nhưng bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán hơn 2/3 giá trị chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2003 giữa bà C và bà L. Bị đơn chưa thực hiện xong nghĩa vụ với nguyên đơn, tại phiên toà bị đơn đồng ý tiếp tục thanh toán phần giá trị còn lại cho nguyên đơn theo giá trị mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định nên đề nghị công nhận cho bị đơn được sử dụng toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 15.653,8m² tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSĐĐ ngày 01/6/1994 cho bà Huỳnh Thị C.

Đối với tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 3.227m² (hiện chưa được cấp GCNQSĐĐ): Nguyên đơn xác định đất do ông bà của nguyên đơn đăng ký kê khai từ năm 1968. Bị đơn xác định diện tích đất do bị đơn khai phá sau khi chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là tờ trích lục địa bộ thể hiện người đăng ký kê khai đối với các thửa đất 186, 183, 184 là bà Nguyễn Thị L1 nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh mối quan hệ giữa bà L1 và bà C nên tờ trích lục trên không đủ cơ sở chứng minh phần đất này có nguồn gốc của nguyên đơn. Hơn nữa, tại tờ trích lục địa bộ này cũng thể hiện “trích lục này có tính chất tham khảo” nên không chứng minh được quyền sở

hữu của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đòi lại diện tích đất này của nguyên đơn. Mặc dù quá trình tố tụng, bị đơn không có yêu cầu phản tố về việc công nhận phần đất này cho bị đơn nhưng căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ có đủ cơ sở xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn thì bị đơn đã khai phá thêm diện tích đất này từ năm 2003 để làm lối đi vì đất của nguyên đơn không giáp đường. Quá trình sử dụng đất của bị đơn không bị cơ quan có thẩm quyền nào xử phạt về hành vi sử dụng đất trái phép. Việc bị đơn sử dụng đất tuy chưa thực hiện thủ tục đăng ký kê khai nhưng đã có thời gian ổn định, lâu dài và được các chủ đất liên ranh xác nhận, hiện nay trên đất có tài sản của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử giao cho bị đơn được tiếp tục quản lý sử dụng và có nghĩa vụ đăng ký, khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

- Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần kháng cáo của bị đơn.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Ông Võ Văn D yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, xét thấy:

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 3.227m² là chưa phù hợp với quy định của pháp luật vì phần diện tích đất này nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời nguyên đơn chưa chứng minh được quyền sở hữu của nguyên đơn.

Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà L: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 15.000m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSĐĐ ngày 01/6/1994 cho bà Huỳnh Thị C tương ứng với số tiền mà bà C đã nhận của bà L nên đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với diện tích đất còn lại của Giấy chứng nhận là 563,8m² thì bị đơn cũng thừa nhận chưa thanh toán đủ cho nguyên đơn nên đề nghị buộc bị đơn tiếp tục thanh toán phần giá trị còn lại cho nguyên đơn theo giá trị mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định, sau khi thanh toán xong thì giao cho bị đơn được sở hữu phần đất này và bị đơn có nghĩa vụ thực hiện thủ tục cập nhật, sang tên theo quy định.

Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là chưa phù hợp quy định pháp luật nên căn cứ khoản 2 điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa 01 phần bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

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, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 24/8/2023, TAND thị xã (nay là thành phố) B xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 25/8/2023, ông Võ Văn D kháng cáo. Ngày 06/9/2023, ông Trương Thanh S kháng cáo là trong hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Thanh S rút toàn bộ kháng cáo, chấp nhận phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến khoản tiền 183.657.000 đồng mà ông S, ông T phải bồi hoàn cho ông D, bà L nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với phần kháng cáo này của ông S.

[2] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn bà Huỳnh Thị C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L. Bà C yêu cầu vợ chồng ông D, bà L giao lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 15.563,8m² (đất Lúa) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSĐĐ do UBND huyện (nay là thành phố) B cấp cho bà Huỳnh Thị C ngày 01/6/1994 và 3.227m² (đất gò chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tiếp giáp phần đất Lúa bà C đã chuyển nhượng. Bà C thống nhất số tiền 53.000.000 đồng mà vợ chồng ông D, bà L đã trả được tính tương đương 15.000m² đất, bà C sẽ trả lại giá trị diện tích đất này theo giá do Hội đồng định giá xác định. Ngày 25/9/2022, bà C chết. Tại biên bản hòa giải ngày 08/6/2023, người thừa kế và nghĩa vụ tố tụng của bà C là ông Trương Thanh S và Trương Thanh T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện. Theo đó, ông S, ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà L, đồng ý giao diện tích đất 15.000m² tương đương số tiền đã thanh toán là 53.000.000 đồng bà C đã nhận. Yêu cầu ông D, bà L trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.880,8m² bao gồm diện tích đất Lúa còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C và phần đất gò nằm ngoài giấy chứng nhận tiếp giáp đường đi.

Bị đơn ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất còn lại là 653,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSĐĐ do UBND huyện (nay là thành phố) B cấp ngày 01/6/1994 cho bà Huỳnh Thị C và đồng ý thanh toán giá trị đất theo đơn giá Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định. Ông D, bà L không đồng ý trả lại diện tích đất 3.227m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì xác định đây là phần đất do ông bà tự khai phá sau khi mua đất của bà C.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C và kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D nhận thấy:

[3.1] Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 06/3/2003, bà Huỳnh Thị C có lập giấy bán đất cho bà Đào Thị Kim L có nội dung: “...nay tôi làm giấy này bán đất cho em Đào Thị Kim L...diện tích 17.000 m vuông, trị giá 59.000.000 đồng. Mọi chi phí giấy tờ mua bán sang sổ em Đào Thị Kim L lo và các chi phí khác còn bà Huỳnh Thị C cam đoan trước khi bán là đất của gia đình, có bàn bạc với con trong nhà và dòng họ....vào ngày 06/02/2003, bà Đào Thị Kim L giao tiền là 50.000.000 đồng chẵn, còn lại 9.000.000 đ Đào Thị Kim L làm sổ xong sẽ thanh toán..... Phần đất của bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc ký kết mua bán của các bên không được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, chỉ có con của bà C là ông Trương Thanh S ký làm chứng.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận có ký giấy bán đất ngày 06/02/2003, nội dung thể hiện trong giấy bán đất này là có thật và đúng ý chí của các bên. Ngay sau khi ký giấy mua bán thì bà C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà L để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có thỏa thuận miệng về việc vợ chồng ông D phải trả tiếp số tiền còn lại trong thời hạn 02 tháng tính từ ngày 06/02/2003. Tuy nhiên, đến ngày 04/8/2003 vợ chồng ông D chỉ thanh toán tiếp cho bà C số tiền 3.000.000 đồng và thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất nên phát sinh tranh chấp. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C với bà Đào Thị Kim L được lập bằng giấy tay, hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà L đã trả được hơn 2/3 giá trị hợp đồng và đã được bà C giao đất, vợ chồng bà L đã trồng cây lâu năm và xây dựng nhà ở, trong quá trình sử dụng đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng và ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C với bà Đào Thị Kim L; công nhận ông D và bà L được quyền quản lý, sử dụng phần đất ruộng có diện tích là 15.000m² thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSDD ngày 01/6/1994 do UBND huyện (nay là thành phố) B cấp cho bà Huỳnh Thị C là phù hợp theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và mục b.3 khoản 2.3 Điều 2 Mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất ông D, bà L đang sử dụng là 15.653,8m² (CLN) đất đã được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. So với thỏa thuận của các bên về việc tính diện tích đất ông D, bà L được hưởng tương ứng với số tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 15.000m², còn lại 653,8m². Phần diện tích đất này ông D, bà L phải có trách nhiệm trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày

15/5/2023 của UBND tỉnh B về việc quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương về đất ở cũng như đất nông nghiệp đối với diện tích đất tranh chấp thì diện tích đất nêu trên không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, cần giao diện tích đất này cho ông D, bà L tiếp tục quản lý, sử dụng và buộc ông D, bà L có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà C. Căn cứ kết quả định giá tại cấp sơ thẩm thì đất có giá 1.200.000 đồng/m². Như vậy, ông D, bà L phải có trách nhiệm thanh toán cho người thừa kế quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà C là ông T và ông S số tiền 784.560.000 đồng (653,8m² x 1.200.000 đ/m²).

[3.2] Về tranh chấp về đòi tài sản là phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 3.227m², hiện ông D, bà L đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 297 (diện tích 1.933,5m²) và thửa 296 (diện tích 1.293,5m²), tờ bản đồ số 06.

Về nguồn gốc: Bà C xác định phần đất tranh chấp là 01 phần trong tổng diện tích khoảng 28.000m² có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị L1 (là bà cố ngoại của bà C để lại), đã được đăng ký địa bộ năm 1968. Căn cứ tờ trích lục địa bộ năm 1968 do bà C cung cấp thể hiện bà Nguyễn Thị L1 có đăng ký các thửa đất số 103, 104 và 106 (số cũ 184, 186 và 183), không xác định tờ bản đồ với tổng diện tích 28.750m². Tuy nhiên, tại tờ trích lục địa bộ này thể hiện “trích lục này có tính chất tham khảo” nên chưa đủ căn cứ để xác định phần đất tranh chấp này có liên quan đến các thửa đất được ghi nhận trên trích lục địa bộ. Đồng thời, tại “Tờ cam kết tường trình quan hệ nhân thân” do ông Trương Thanh S (người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà C) lập ngày 30/5/2024 thể hiện bà Nguyễn Thị L1 (không rõ năm sinh, năm mất) có 02 người con là Đoàn Thị S2 (mẹ ông Huỳnh Văn R) và ông Nguyễn Văn N nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện bà L1 là mẹ ruột của bà S2. Vì vậy, không có cơ sở xác định mối quan hệ nhân thân giữa bà L1 với bà C.

Ngoài ra, tại Công văn số 1015/TNMT-TTĐĐ ngày 10/12/2014 của phòng T4 (nay là thành phố) B thể hiện “...Ngày 03/5/1994, bà C lập Bản kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất đăng ký là 26,551,5 m² (trong đó có khu đất tọa lạc tại vị trí Gò Miếu ấp 3B diện tích 17.000 m², mục đích sử dụng là đất Lúa). Nguồn gốc đất kê khai là đất do cha mẹ chia cho con, thời gian sử dụng từ năm 1975. Ngày 01 tháng 6 năm 1994, bà Huỳnh Thị C được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041QSĐĐ với tổng diện tích như đã đăng ký nêu trên”. Như vậy, phần diện tích đất của bà C có đăng ký kê khai đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Tại Công văn số 439/CNBC-LT ngày 07/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Công văn số 459/TNMT-TTĐĐ ngày 19/7/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đều xác định: “...không tìm thông tin cấp GCNQSDĐ nào đối với thửa đất số 296, 297, tờ bản đồ số 6 trên địa bàn phường M...Theo kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thì hai thửa đất được quy hoạch là đất ở tại đô thị và nằm trong quy hoạch khu đô thị thương mại dịch vụ”. Do đó, việc bà C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà C cho

rằng thửa đất tranh chấp là một phần của các thửa đất ghi nhận trên trích lục địa bộ mang tên bà Nguyễn Thị L1, được bà L1 đăng ký kê khai năm 1968 để lại bà C là không có căn cứ.

Về quá trình sử dụng đất: Lời khai trong quá trình tố tụng của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ cũng thể hiện: phần đất của bà C chuyển nhượng cho bà L không thể hiện giáp đường đi phía trước. Tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2005 giữa ông D và ông Trần Văn P (người có đất giáp ranh với đất của bà C) có thể hiện ông D và ông P mỗi bên bỏ ra 1,5m được tính từ mặt đường kéo dài đến hết đất để làm đường đi chung. Việc thỏa thuận này đã được bà C thống nhất tại biên bản hiện trường do UBND phường M lập ngày 06/10/2009 và cũng tại biên bản này bà C thống nhất nội dung “*bên cạnh gò mồi có 01 bụi mây trên đất ông D, do ông D tự khai phá để trồng cây cao su*”. Các bên đều thừa nhận vị trí đất từ thời điểm chuyển nhượng đến nay không thay đổi. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất bà L, ông D nhận chuyển nhượng của bà C không giáp lối đi, do đó ông D và bà L xác định sau khi mua đất của bà C thì ông bà phải khai phá phần đất rừng phía trước để đi ra đường (hiện nay là phần đất tranh chấp) là có căn cứ.

Từ những phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành lồng ghép bản đồ để xác định phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận hiện thuộc thửa 296 và 297, tờ bản đồ số 05, phường M trước đây thuộc thửa đất nào mà chỉ căn cứ vào thông tin do người làm chứng là ông Nguyễn Phát L2, nguyên là chủ tịch UBND phường M, nguyên Bí thư chi bộ khu phố C) xác định đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông Huỳnh Văn R (là cha của bà C) khai phá và để lại cho bà C để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015.

[4] Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm tại UBND phường M ngày 03/01/2024 thể hiện: “*Tuy không đăng ký kê khai nhưng địa phương cũng biết diện tích đất trên là do ông Võ Văn D là người trực tiếp quản lý, sử dụng*” Kết quả xác minh trên phù hợp lời khai của những người làm chứng gồm ông Phan Minh T3, bà Trần Thị L3, bà Trần Thanh N1, ông Huỳnh Thanh L4, ông Huỳnh Văn C1 là những người có đất xung quanh đất tranh chấp; Những người làm chứng đều xác định ông D là người khai phá thửa đất trên, sử dụng ổn định trên thửa đất này, không ai tranh chấp. Gia đình bà C không sử dụng. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm xác lập cũng thể hiện trên đất tranh chấp hiện có các tài sản của bị đơn gồm 01 căn nhà tạm có diện tích 37m² và một số cây cao su trên 10 năm tuổi. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp do bị đơn khai phá và sử dụng ổn định trước năm 2004 đến nay. Mặc dù, nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất là của nguyên đơn nhưng trong quá trình tố tụng, bị đơn cũng không có yêu cầu công nhận các thửa đất tranh chấp là của bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Vì vậy, sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[5] Đối với yêu cầu bồi hoàn huê lợi trên đất tranh chấp với số tiền 116.400.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông S và ông T rút lại yêu cầu bồi hoàn huê lợi trên đất tranh chấp đối với bị đơn ông D và bà L, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D; Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1942, tại thời điểm khởi kiện đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp được miễn án phí và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C cũng không phải chịu án phí.

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu trong trường hợp bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 244, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 100 và Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27, khoản 1 Điều 29 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. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Trương Thanh S đối với khoản tiền 183.657.000 (một trăm tám mươi ba triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn) đồng ông Trương Thanh S và ông Trương Thanh T có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C (đã chết và được ông Trương Thanh T, Trương Thanh S kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Võ Văn D, bà Đào Thị Kim L đối với diện tích đất 1.933,5 m² thuộc thửa số 297 và diện tích đất 1.293,5 m² thuộc thửa số 296, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C là ông Trương Thanh S và Trương Thanh T đối với bị đơn ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị C với ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L; ông D và bà L được quyền quản lý, sử dụng phần đất ruộng có diện tích là 15.000m² thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSDĐ ngày 01/6/1994 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Huỳnh Thị C và sở hữu toàn bộ cây cao su trên đất.

Ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 653,8m² thuộc tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01041.QSDĐ ngày 01/6/1994 do UBND huyện (nay là thành phố) B cấp cho bà Huỳnh Thị C (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L có trách nhiệm thanh toán cho Trương Thanh S và Trương Thanh T số tiền 784.560.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C đối với bị đơn ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L về việc “yêu cầu bồi hoàn huê lợi trên đất tranh chấp” với số tiền 116.400.000 (một trăm mười sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng.

5. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản tranh chấp: Ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L phải trả lại cho ông Trương Thanh S và Trương Thanh T số tiền 4.834.000 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị C không phải chịu. Ông Võ Văn D và bà Đào Thị Kim L phải chịu 35.382.400 đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn D không phải chịu. Hoàn trả cho ông Võ Văn D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012198 ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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, 7A 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm