

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 547/2024/DS-PT
Ngày 26-9-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Ông Lê Sỹ Trú

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – 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.

Ngày 26 tháng 9 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: 226/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 51/TB-TA ngày 16 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 469/2024/QĐ-PT ngày 12/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Cẩm H, sinh năm 1973; địa chỉ: số A, tổ A, khu H, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: số D khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023), có mặt.

2. Ông Dương Quốc H2, sinh năm 2000, địa chỉ: tổ A, xóm H, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn M, là Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Võ Hiếu N, năm sinh 1980; địa chỉ: số F, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị H3, sinh năm 1978; địa chỉ: số E, Xa lộ X, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đơn D, sinh năm: 1992; địa chỉ: thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2023), có mặt.

2. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: số D khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023), có mặt.

3. Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: số A, tổ A, khu H, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: số D, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2023), có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1976; địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trương Hữu Q, sinh năm 1963 và bà Huỳnh Thị Thanh P, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị M1 là mẹ của bà Lê Thị Cẩm H. Bà M1 chết năm 2010, cha bà H là ông Lê Văn L1 chết năm 2019, trước khi chết bà M1 và ông L1 không để lại di chúc. Ông ngoại bà H tên Nguyễn Văn D1, chết năm 1942, bà ngoại bà H tên Lê Thị M2, chết năm 1992, ông nội bà H tên Lê Văn C, chết trước ông L1, chết trước năm 1945, bà nội bà H tên Nguyễn Thị L2, chết trước ông L1

Bà M1 và ông L1 có 03 người con gồm: Ông Lê Văn N1, ông Lê Hữu V (chết ngày 05/5/1994, ông V có con tên Lê Tiến Đ) và bà Lê Thị Cẩm H. Bà M1, ông L1 không có con nuôi, con riêng nào khác.

Khi bà M1, ông L1 chết các anh chị em trong gia đình chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, bà H là người đại diện quản lý, sử dụng toàn bộ các thửa đất của cha mẹ để lại.

Khi còn sống, bà M1 có quyền sử dụng đất tại các thửa 139, 35, 131, 132, 129, 128, 81, 79, 136, 137 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện D, tỉnh Bình Dương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/1998, thời điểm này có 01 căn nhà lá trên đất, phần còn lại cấy lúa. Khoảng năm 2006, không nhớ ngày chính xác bà M1 chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 3.500m² cho bà Trương Thị Thanh T (theo lời bà M1 nói), phần đất chuyển nhượng là đất trống, các con không tham gia việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M1 với bà T, tuy nhiên bà M1 nói với các con về việc giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng cho toàn bộ diện tích đất, giá bán là 60.000 đồng (sáu mươi nghìn đồng)/1m² và các con đồng ý với việc chuyển nhượng của bà M1. Tuy nhiên, do các con ở xa nên không đi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dù bà M1 được nên để cho bà T là bên mua đi làm thủ tục tách thửa sang tên, đến khoảng năm 2009 bà T trả cho bà M1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với diện tích còn lại sau khi đã tách thửa, chuyển nhượng cho bà T. Sau khi bà M1 chết thì các con biết là sổ mới của bà M1 còn lại diện tích 1.518m² là ít hơn diện tích thực tế còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà T vì khi chuyển nhượng đất cho bà T thì các bên có đóng cọc bằng xi măng để xác định ranh giới giữa các bên. Năm 2012, 2013 khi Nhà nước mở rộng làm đường M - T thì đã đổ đất lấp hết toàn bộ hàng cọc ranh giữa đất của bà M1 với đất của bà T hình thành đường M - T vì vậy đất của bà T không giáp với đất của bà M1 còn lại mà cách nhau đường M - T Việc bà T thanh toán tiền cho bà M1 như thế nào các con bà M1 không rõ nhưng không thanh toán một lần mà thanh toán nhiều lần, có một số lần bà H chở bà M1 đến nhà bà T để nhận tiền, khi trả tiền thì bà T có ghi vào sổ do bà T giữ và bà M1 ký tên xác nhận.

Đến năm 2008, 2009 Nhà nước thu hồi, đền bù một phần đất để mở rộng đường M - T, mọi thủ tục bồi thường, hỗ trợ do bà M1 nhận nên các con bà H chưa biết việc bà T đã đi làm thủ tục chuyển nhượng nhiều hơn diện tích đất thực tế bà M1 đã chuyển nhượng cho bà T.

Năm 2019, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng suối Lò Ô với diện tích đất 95,6m² đất trồng lúa thuộc một phần diện tích đất thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 06, số tiền bồi thường là 1.195.000.000 đồng và bà T nhận tiền bồi thường thì bà H mới biết là bà T đã đi làm thủ tục chuyển nhượng nhiều hơn diện tích đất thực tế bà M1 đã chuyển nhượng cho bà T khoảng 300m².

Phần đất của bà M1 chuyển nhượng cho bà T vẫn để trống, phần đất còn lại của bà M1 sau khi bà M1 chết thì bà H đã ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh L thuê một phần quyền sử dụng đất khoảng 1.000m² để làm kho xưởng, diện tích theo hợp đồng thuê là chỉ ước chừng, không đo đạc thực tế, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê đất giữa bà T với bà Nguyễn Thị Thanh L.

Đối với việc bà T đã có hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của bà M1 cho bà Vũ Thị H3 như thế nào bà H và gia đình không biết. Bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H3.

Nay nguyên đơn yêu cầu: công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 618,1m² (phần có ký hiệu A trong Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D xác nhận ngày 02/01/2024) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị M3 (do bà Lê Thị Cẩm H, anh Lê Văn N1 và anh Lê Tiên Đ là người thừa kế) và buộc bà Trương Thị Thanh T phải trả lại cho những người thừa kế của bà Lê Thị M1 là bà Lê Thị Cẩm H, ông Lê Văn N1 và ông Lê Tiên Đ số tiền bồi thường là 1.195.000.000 đồng đối với

diện tích đất 95,6m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương bị Nhà nước thu hồi để mở rộng Suối Lô Ô.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 20/02/2009, bà Trương Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị M3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.842m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00336, do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị M3 ngày 01/12/2006. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng là 230.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Dương.

Trước khi bà T và bà M3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2009 tại phòng công chứng thì ông Trương Hữu Q là cha của bà T ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 20/01/2003. Nội dung thỏa thuận cụ thể là diện tích chuyển nhượng khoảng 3.500m², giá bán là 60.000 đồng/1m² các bên sẽ đo đạc thực tế để tính toán số tiền cho phù hợp với diện tích đất đo đạc. Thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 20/01/2003 thì ông Q đã thanh toán tổng số tiền cho bà M3 là 295.250.000 đồng. Việc ông Q thanh toán tiền nhiều hơn so với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng từ bà M3 vì bà M3 nhận tiền nhiều lần, thời gian dài nên sau đó giá đất lên thì ông Q cho bà M3 thêm. Ông Q thanh toán tiền cho bà M3 thành nhiều lần nhưng mỗi lần thanh toán đều có bà M3 ký tên. Sau khi ký hợp đồng mua bán với ông Q thì bà M3 đưa cho ông Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M3 được cấp năm 1998 để đi làm thủ tục tách thửa, đổi sổ và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông Q để cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2009 được ký giữa bà T và bà M3.

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2009 thì các bên có đo đạc thực tế, chỉ ranh và có cắm cột mốc, giao đất trên thực tế. Bà T được cập nhật biến động sang tên ngày 04/3/2009. Sau khi nhận đất do không có nhu cầu sử dụng nên bà T vẫn để đất trống, không sử dụng. Đến năm 2016 bà T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H3 bằng văn bản thỏa thuận dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2016 với giá 9.418.950.000 đồng, bà T đã nhận đủ tiền, giao đất trên thực tế nhưng các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng và thực hiện quyền của chủ sử dụng đất cho bà H3 thì bà T đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà H3 ngày 08/4/2016 tại Văn phòng C2 bà H3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt với phần đất nêu trên. Bà H3 đã quản lý, sử dụng phần đất nêu trên như thế nào thì bà T không rõ.

Sau đó Nhà nước thu hồi một phần đất để mở rộng đường suối thì bà H3 là người trực tiếp nhận tiền đền bù với phần đất bị thu hồi để mở rộng đường suối.

Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền giữa bà T với bà H3. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L.

Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị M3 là hợp pháp, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ và bà T đã được cập nhật biến động sang tên và đã chuyển nhượng cho bà H3 vì vậy đối với câu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H3 do ông Trần Đơn D là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất với lời khai của bị đơn về việc giữa bà T với bà H3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền. Khi bà Vũ Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trương Thị Thanh T, bà H3 đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thấy rằng đối với phần đất bà H3 nhận chuyển nhượng từ bà T có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207395, số vào sổ H 00336 đối với thửa đất 139, tờ bản đồ số 06 diện tích 3.842m², do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày ngày 04/03/2009. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có chỉ ranh và giao đất trên thực tế, bà H3 đã trả đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất từ bà T. Thời điểm bà H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất trống, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà T vẫn để đất trống. Để đảm bảo quyền của chủ sử dụng đất khi các bên chưa làm thủ tục để sang tên với quyền sử dụng đất nêu trên thì bà T đã ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho bà H3 được toàn quyền của chủ sử dụng đất với diện tích đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1217, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 ngày 08/04/2016.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì phần đất bà H3 nhận chuyển nhượng của bà T bị thu hồi 95,6m² để mở rộng suối Lò Ô thuộc dự án thoát nước và xử lý nước thải khi vực Dĩ A, do bà H3 là người đã nhận chuyển nhượng đất từ bà T và được bà T ủy quyền đối với toàn bộ quyền sử dụng đất nên bà H3 đã nhận tiền bồi thường do thu hồi đất với số tiền là 1.195.000.000 đồng.

Bà H3 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà H3, không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng ủy quyền của bà T cho bà H3 liên quan đến phần đất tranh chấp.

Việc bà Lê Thị Cẩm H tự ý sử dụng một phần đất của bà H3 để cho bà Nguyễn Thị Thanh L thuê thì bà H3 không biết, việc bà L xây dựng các tài sản trên đất thì bà H3 không biết. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà H3 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê giữa bà H với bà L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm H với bà Trương Thị Thanh T thì bà H3 không đồng ý vì thực tế bà M3 là mẹ bà H đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà T, bà T đã chuyển nhượng cho bà H3 nên bà H3 đang thực hiện quyền chủ sở hữu đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1, ông Lê Tiến Đ do bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:* Thống nhất toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hữu Q và bà Huỳnh Thị Thanh P thống nhất trình bày:* Ông Q, bà P là cha mẹ của của bà T, thống nhất toàn bộ lời khai và ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:*

Bà L ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà H vào ngày 30 tháng 5 năm 2018, khi ký hợp đồng thuê bà H có cung cấp cho bà L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 4207132 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị M3 ngày 01/12/2006, thời hạn thuê là 07 năm, giá thuê là 7.000.000 đồng/1 tháng. Khi thuê đất các bên chỉ có chỉ ranh, không đo đạc thực tế nên ghi diện tích thuê khoảng 1.000m², bà L thuê để sử dụng làm bãi đậu xe và xây dựng quán để kinh doanh, không có giấy phép

xây dựng và không bị xử phạt vi phạm hành chính về việc xây dựng, từ khi thuê đến nay không ai tranh chấp quyền sử dụng đất này. Hàng tháng bà L trả tiền thuê đất cho bà H. Bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H với bị đơn bà Trương Thị Thanh T về việc công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế là 618,1m² (phần có ký hiệu A trong mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D xác nhận ngày 02/01/2024) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị M3 (do bà Lê Thị Cẩm H, anh Lê Văn N1 và anh Lê Tiến Đ là người thừa kế) và buộc bà Trương Thị Thanh T phải trả lại cho những người thừa kế của bà Lê Thị M1 là bà Lê Thị Cẩm H, ông Lê Văn N1 và anh Lê Tiến Đ số tiền là 1.195.000.000 đồng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/3/2024 nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu xem xét thẩm định và đo đạc lại phần đất tranh chấp. Ngày 17/9/2024, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương đã phát hành bản vẽ có áp thửa, xác định tọa độ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, xác định quan hệ tranh chấp không đúng, trong vụ án này do bị đơn chưa giao đủ tiền chuyển nhượng, theo phiếu thu năm 2004 xác định chỉ trả tiền đối với phần đất 3.500m², sau đó bà T, ông Q không thanh toán phần nào khác, nhưng khi chuyển nhượng lại ghi diện tích là 3.842m², vậy phần diện tích chưa thanh toán là 342m² là chưa thanh toán, nên tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp quyền sử dụng đất. Cụ M1 là người không biết chữ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và cụ M1 là không phải do cụ M1 ký tên nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị H3 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Các đương sự thống nhất xác định việc chuyển nhượng đất do cụ M1 và ông Q thực hiện và đã giao đất từ năm 2002. Bị đơn không xác định được phần đất tranh chấp hiện nay có nằm trong phần đất đã chuyển nhượng hay không, do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên 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:

[1.1] Nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Trương Hữu Q, bà Huỳnh Thị Thanh P có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo bản vẽ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đo vẽ và phát hành ngày 17/9/2024, thì quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 617,2m², thuộc thửa số 139, theo tọa độ áp thửa thì toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH207395, số vào sổ cấp GCN: H00336 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 01/12/2006. Ranh giới giữa thửa số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH207395 và thửa 136 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH207132, số vào sổ cấp GCN: H00337 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 01/12/2006 rõ ràng, không có sự chồng lấn lên nhau. Khi đo đạc thực tế, nguyên đơn không xác định đúng ranh giới thửa 136 nên diện tích đo đạc thực tế không phù hợp với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.2] Xét, quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 617,2m² có nguồn gốc thuộc một phần thửa 139, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 356568 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay đã tách là thành phố T và thành phố D) cấp cho bà Nguyễn Thị M3 ngày 06/6/1998. Sau đó bà M3 tách thửa đối với thửa 139 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH207395, số vào sổ cấp GCN: H00336 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 01/12/2006. Trong quá trình quản lý sử dụng vào ngày 20/01/2003 bà M3 có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Trương Hữu Q (ông Q là cha bà Trương Thị Thanh T), ghi diện tích thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 3.500m², đơn giá 60.000 đồng/1m². Ông Q đã nhiều lần thanh toán tiền cho bà M3 với số tiền 295.250.000 đồng, nhiều hơn số tiền diện tích đất chuyển nhượng. Sau khi bà M3 hoàn tất việc tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ngày 20/02/2009 bà Nguyễn Thị M3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH207395 cho bà Trương Thị Thanh T (ông Q cho bà T). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2009, được Phòng C1 tỉnh Bình Dương công chứng số 528 quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện bà M3 đã chuyển nhượng cho bà T toàn bộ diện tích đất 3.842m² thuộc thửa 139 và T đã được cập nhật biến động sang tên Trương Thị Thanh T ngày 04/3/2009. Việc bà M3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là phù hợp với quy định của pháp luật, bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng (do ông Trương Hữu Q là cha bà Trương Thị Thanh T thanh toán cho bà M3) nên được toàn quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH207395, số vào sổ cấp GCN: H00336 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 01/12/2006 cấp cho bà Nguyễn Thị M3, cập nhật biến động đứng tên bà Trương Thị Thanh T ngày 04/3/2009.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng bà M3 chỉ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất khoảng 3.500m² nhưng hiện nay các giấy tờ lại thể hiện là chuyển nhượng 3.842m² là nhiều hơn 342m², nhưng nguyên đơn lại khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 617,2m² và số tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích 95,6m² là nhiều hơn gấp 2 lần diện tích theo nguyên đơn cho là chuyển nhượng dư so với số tiền mà bà M3 đã nhận, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Mặt khác, có căn cứ xác định ông Q đã thanh toán cho bà M3 số tiền 295.250.000 đồng, tính diện tích chuyển nhượng 3.842m², thì giá chuyển nhượng là 76.847 đồng/m² là cao hơn thỏa thuận là 60.000 đồng/ m².

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 1.195.000.000 đồng đối với diện tích đất 95,6m² tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương bị Nhà nước thu hồi để mở rộng Suối Lò Ô, xét thấy: theo tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được từ Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D thì diện tích đất 95,6m² bị thu hồi là thuộc một phần quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00336 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp ngày 01/12/2006 cho bà Nguyễn Thị M3, cập nhật biến động sang tên cho bà T ngày 04/3/2009. Thời điểm Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bà T. Theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai về quyền của chủ sử dụng đất thì “*Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*” vì vậy, bà T là chủ sử dụng đất có ủy quyền cho bà H3 để nhận số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là phù hợp quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 1.195.000.000 đồng bồi thường giá trị đất bị thu hồi

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là Thỏa thuận dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 07/4/2016 và Hợp đồng ủy quyền ngày 08/04/2016 giữa bà Trương Thị Thanh T với bà Vũ Thị H3; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 giữa bà Lê Thị Cẩm H với bà Nguyễn Thị Thanh L do các bên không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, được khấu trừ tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[2.9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Bà Lê Thị Cẩm H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0002691 ngày 29/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm H phải chịu 8.377.464 đồng, được khấu trừ tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, nguyên đơn đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ