TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2023/DS-PT
Ngày 03-4-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi giấy chứng nhận 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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 181/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 207/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 53/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 45/2022/TB-TA ngày 20 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Văn S, sinh năm 1948, địa chỉ: số H, hẻm T, đường H, tổ K, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ: số S, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1967, có mặt;

2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: số X, đường H, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn L: Ông Trần Trung H, sinh năm 1991; địa chỉ: số X, đường H, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2017), có mặt.

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

1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: số S, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Phan Thị Ngọc Th, sinh năm 1979; địa chỉ: số S, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022), có mặt.

2. Ông Huỳnh Tấn L1, sinh năm 1968, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Bà Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1971, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A, đường D, khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân thành phố T tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số A, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thu C – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn D – Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường (Quyết định ủy quyền số 3299/QĐ-UBND ngày 21/7/2022) , có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: số C, tổ V, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1942; địa chỉ: số I, khu phố A, khu phố V, phường T, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Văn S và bị đơn bà Nguyễn Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2013, ngày 09/4/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 09/4/2018 và các lời khai có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Phan Văn S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thái Thanh H trình bày:

- Phần đất tranh chấp thứ nhất: năm 1986, mẹ của ông Phan Văn S là bà Ngô Thị N viết giấy nhượng lại cho ông S phần đất có diện tích khoảng 1.200m^2 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Sông Bé (nay là phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Đến năm 1989, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) (sổ trắng) với diện tích 1.200m^2. Từ năm 2003 đến năm 2004, ông S chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H1 diện tích đất khoảng 160m^2, cho ông Q diện tích đất khoảng 160m^2, cho bà C diện tích đất khoảng 228m^2, cho bà Nguyễn Thị K diện tích đất khoảng 575m^2. Lúc này, ông S ủy quyền và giao GCNQSDĐ cho bà K để bà K đi làm thủ tục sang tên cho bà K, bà H1, ông Q và bà C. Sau khi chuyển nhượng cho những người trên thì ông S còn thừa lại phần đất có diện tích là 52m^2, thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S. Giấy chứng nhận này bà K chiếm giữ cho đến nay.

Về tài sản trên đất, phần đất này tiếp giáp trực tiếp nhà bà K nên bà K đã xây dựng nhà lấn qua một phần đất, diện tích đo đạc thực tế là 0,9m^2 và hiện bà K đang sử dụng trồng cây, lát gạch, làm lối đi.

- Phần đất tranh chấp thứ hai: ngày 13/6/1988, bà Ngô Thị N lập Giấy ủy quyền đất cho ông S được sử dụng phần đất có diện tích 1.900m^2 với tứ cận như sau: Phía trước mặt tiền là trục lộ thị xã; bên trái giáp ranh nhà bà Ngô Thị N; bên phải giáp nhà bà Chùa; phía sau giáp ranh nhà bà Sáu Dự. Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Hòa xác nhận vào ngày 30/11/1988.

Phần đất trên nay tọa lạc tại phường P, thành phố T, liền kề với phần đất thứ nhất.

Diện tích 1.900m^2 này ông S chưa được cấp GCNQSDĐ thì ngày 25/01/2005, ông S và vợ là bà Đỗ Thị T có thoả thuận chuyển nhượng cho bà K diện tích 1.500m^2 trong tổng diện tích 1.900m^2 nêu trên nhưng chưa xác định được vị trí cụ thể, giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng theo giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày, được Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi chứng thực. Nội dung giấy thỏa thuận thể hiện, bà K đã giao cho ông S số tiền đặt cọc là 640.025.000 đồng. Hai bên cam kết sau khi ông S có GCNQSDĐ thì lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đo đạc thực tế nếu phát sinh hơn 1.500m^2 thì bà K phải trả thêm số tiền như đã thỏa thuận là 600.000 đồng/m^2. Số tiền còn lại bà K hẹn trong 03 tháng sẽ thanh toán cho ông S, nếu quá hạn không thanh toán sẽ bị mất cọc và hợp đồng không có giá trị, nếu ông S vi phạm thì phải đền gấp đôi số tiền đã đặt cọc.

Sau đó, bà K có đưa thêm cho ông S nhiều lần tiền với tổng số tiền là 710.000.000 đồng, theo Giấy nợ tiền ngày 26/4/2005.

Phần đất này, ông S chưa được cấp GCNQSDĐ nên ông S đã ủy quyền cho bà K đi làm thủ tục hợp thức hoá cấp GCNQSDĐ cho ông S. Sau đó, hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Ngày 04/5/2005, ông S được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu cấp GCNQSDĐ số AC 070394, số vào sổ H02955 với diện tích đo đạc thực tế là 1.930m^2 thì bà K nhận và chiếm giữ luôn quyền sử dụng đất của ông S cho đến nay.

Sau khi ông S được cấp GCNQSDĐ, ông S yêu cầu bà K tiến hành hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán đầy đủ số tiền thì bà K nói là không mua nữa vì cho rằng

đất đã bị quy hoạch để làm trụ sở Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi nên bà K giữ luôn bản chính GCNQSDĐ của ông S cho đến nay.

Trên phần đất này bà K đã lấn chiếm xây dựng một số công trình như đào hầm chứa nước thải, đào giếng khoan, lát sân gạch, làm mái che, để chậu kiểng.

Do vậy, tại đơn khởi kiện ngày 26/4/2012, ông S khởi kiện yêu cầu bà K phải trả lại 02 phần đất có diện tích như sau:

+ Phần đất 17,25m^2 thuộc một phần của thửa đất 532, tờ bản đồ số 21 thuộc GCNQSDĐ số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 cho ông Phan Văn S.

+ Phần đất 52,5m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 20 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2013, ông S xác định bổ sung yêu cầu khởi kiện theo diện tích đo đạc thực tế là 49,65m^2, xác định tổng diện tích tranh chấp theo 02 phần đất tại đơn khởi kiện ngày 26/4/2012 là 119,4m^2. Phần này ông S đã thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí bổ sung theo quy định pháp luật.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án, ngày 09/4/2018, ông S có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu bị đơn trả lại hai phần đất thuộc thửa đất số 532 và thửa đất số 375 như sau:

+ Phần đất thứ nhất: diện tích đo đạc thực tế là 47,5m^2 theo kết quả đo đạc ngày 28/3/2018 (ông S rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 4,5m^2 qua đối chiếu thuộc GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị N) thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 21.

Diện tích trên bao gồm có 0,9m^2 là phần nhà bà K đã xây nhà kiên cố trên đất nên tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bà K thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tương đương 0,9m^2 theo giá của Hội đồng định giá cho nguyên đơn và trả lại diện tích theo đo đạc thực tế còn lại là 46,6m^2.

+ Phần đất thứ hai: diện tích là 26,53m^2 (ngang 07m x rộng 3,79m) (qua đo đạc thực tế là 19m^2), tọa lạc phía cuối thửa đất số 214, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bà K trả lại phần đất có diện tích 4,7m^2 (phần giếng khoan) thuộc thửa đất số 375. Tuy nhiên, quá trình đo đạc thực tế, đối chiếu GCNQSDĐ cho thấy diện tích 4,7m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 20 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005 nên nguyên đơn xác định rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 4,7m^2 (phần giếng khoan) và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét khi giải quyết yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn.

Đồng thời, nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 33,8m^2 (16,4m^2+ 17,4m^2) tọa lạc phía cuối thửa đất số 362 và thửa đất số 514, tờ bản đồ số 21 theo hai GCNQSDĐ số vào sổ H00260 và H00261 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K ngày 23/02/2005.

Ngày 09/4/2018, ông S có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung với nội dung:

+ Hủy GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008 vì cho rằng việc cấp GCNQSDĐ là trái quy định pháp luật, lấn chiếm qua phần đất của ông S có diện tích là 07m x 3,4m = 23,8m^2 (kết quả đo đạc thực tế là 19m^2).

+ Yêu cầu bà K trả lại bản chính 02 GCNQSDĐ số vào sổ H02956 và H02955 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005 do bà K chiếm giữ trái pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S có đơn đề nghị miễn án phí ngày 01/6/2018 và ngày 20/12/2018. Đồng thời, ông S có yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự 2004 và khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đối với yêu cầu phản tố của bà K về việc yêu cầu tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005 thì ông S không đồng ý vì:

+ Diện tích 401m^2 là do bà K thực hiện hoán đổi với ông Huỳnh Tấn L1 và bà Phan Thị Ngọc T1, giữa bà K và ông L với ông S hoàn toàn không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào liên quan đến diện tích 401m^2 nói trên và bà K với ông L1, bà T1 cũng không xác định được cụ thể vị trí đất chuyển nhượng.

+ Đối với diện tích 127m^2 phía sau nhà ông Quang, ông S xác định không có chuyển nhượng cho bà K.

Ông S đồng ý trả lại cho bà K số tiền cọc đã nhận là 710.000.000 đồng để chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005 vì bà K đã vi phạm thỏa thuận trước.

* *Về nguồn gốc đất phần đất có diện tích 1.200m^2*, ông S đã được cấp sổ trắng vào ngày 14/12/1984.

Ngày 07/6/2000, ông S chuyển nhượng cho bà C với diện tích 238m^2 (ngang 07m, dài 34m), có tứ cận: Nam giáp đường Huỳnh Văn Lũy dài 07m, Bắc giáp đất của ông S dài 07m, Tây giáp đất ông Nguyễn An Sơn dài 34m, Đông giáp đất của ông S dài 34m. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường Phú Hòa chứng thực ngày 09/6/2000. Sau đó, bà C đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích 238m^2 vào năm 2001 cho hộ bà Nguyễn Thị C. Ngày 27/3/2008, bà C đã tặng cho bà K toàn bộ phần đất này theo 02 hợp đồng: Hợp đồng thứ 01 (phần đất giáp đường Huỳnh Văn Lũy) có diện tích 102,9m^2, Hợp đồng thứ 02 (phần đất phía trong giáp đất của ông S) có diện tích 159m^2. Diện tích hiện nay bà K thực tế sử dụng là 268,9m^2, tăng thêm 30,9m^2 so với diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho bà C (238m^2). Ngày 24/5/2008, bà K đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số vào sổ H38086 với diện tích 159m^2 và số H38085 với diện tích 102,9m^2.

Trước ngày 30/8/1995 vài ngày, ông S đã chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 diện tích 236,5m^2, hợp đồng được Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 03/11/1997, phần đất có tứ cận: Bắc giáp đất của ông S dài 5,5m; Nam giáp đường Huỳnh Văn Lũy dài 5,5m; Đông theo sổ trắng số 382/GCN/SB ngày 14/12/1984 thì giáp đất bà N dài 46,03m (thực tế là giáp phần đất còn lại của Sắt với

diện tích 52m^2 hiện đang tranh chấp, do trước đây còn căn nhà của ông S trên phần đất này); Tây giáp phần đất còn lại của ông S dài 47,45m (phần đất sau này bán cho bà C). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L1 và bà T1 có đề nghị ông S hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông L1, bà T1 để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này trực tiếp cho bà K nhưng không có giấy tờ thỏa thuận về việc này. Sau đó, ông S chuyển nhượng thêm cho ông L, bà K một phần đất nữa cùng với phần đất đã chuyển nhượng cho ông L1, bà T1; tổng diện tích hai phần đất ông S đã chuyển nhượng cho ông L, bà K là 362m^2 (trong đó có 236,5m^2 đã chuyển nhượng cho ông L1, bà T1). Bà K đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ ngày 23/02/2005 theo 02 GCNQSDĐ số vào sổ H00260 với diện tích 114m^2 và số vào sổ H00261 với diện tích 248m^2. Sau khi chuyển nhượng, đo đạc lại thực tế phần đất ông S sử dụng và trừ đi các phần đất đã chuyển nhượng thì ông S còn dư lại phần đất có diện tích 52m^2 và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này ngày 04/5/2005 nên không thể có việc ông S thỏa thuận bán phần 52m^2 này cho bà K theo Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 03/02/2005 vì thời điểm này ông S không biết là đất ông S còn dư và chưa có kết quả đo đạc.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà K (phần đất 362m^2), ông S đã giao cho bà K bản chính GCNQSDĐ (sổ trắng số 382/GCN/SB ngày 14/12/1984) cho bà K để làm thủ tục sang tên, cấp GCNQSDĐ cho bà K, ông L. Phần đất của ông S còn lại có diện tích 52m^2 cũng đã được cấp GCNQSDĐ nhưng bà K đã chiếm giữ bản chính. Do đó, ông S yêu cầu bà K phải trả lại GCNQSDĐ trên cho ông S.

** Về quá trình thực hiện giao dịch đối với phần đất 401m^2:* ngày 14/8/2000, ông S với ông L1, bà T1 có viết Giấy cam kết sang nhượng đất với nội dung ông S chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 diện tích đất 401m^2 với giá 28.070.000 đồng. Thời điểm này, ông S chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này mà chỉ căn cứ vào Giấy ủy quyền đất ngày 13/6/1988 của mẹ ông S là bà Ngô Thị N, được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Phú Hòa chứng thực ngày 30/11/1988 để thỏa thuận. Ngày 14/8/2000, ông L1, bà T1 đã ứng trước cho ông S số tiền 20.000.000 đồng, đến ngày 02/01/2001 ứng thêm số tiền 3.000.000 đồng, tổng cộng là 23.000.000 đồng. Còn số tiền 5.070.000 đồng do hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông L1, bà T1 vẫn chưa thanh toán cho ông S. Do ông L1, bà T1 không có ý kiến gì về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đến nay giữa ông S với ông L1, bà T1 vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S chưa bàn giao đất, ông L1, bà T1 cũng chưa nhận đất và thực hiện thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại cho ông S. Phần đất này hiện vẫn do ông S và bà T quản lý, sử dụng trồng cây lâu năm. Giữa ông L1, bà T1 có thỏa thuận như thế nào với bà K, ông L liên quan đến phần đất nêu trên thì ông S không biết. Phần đất này ông S chưa chuyển nhượng cho ai nên hiện ông S vẫn là chủ sử dụng đất. Đối với ý kiến của bà K về việc ông S có thỏa thuận hoán đổi, chuyển nhượng phần đất có diện tích 401m^2 với ông L1, bà T1 với bà K, ông L thì ông S không đồng ý và khẳng định không có việc này.

** Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005 giữa ông S với bà K*: Đã hết thời hiệu khởi kiện. Ông S yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn.

Về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005, giữa ông S và bà K có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 1.500m^2. Theo

thỏa thuận, các bên mới thực hiện nội dung đặt cọc số tiền 640.000.000 đồng, chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà K có giao thêm cho ông S số tiền 70.000.000 đồng tiền đặt cọc, tổng cộng là 710.025.000 đồng. Số tiền đặt cọc này đã được bà Nguyễn Thị K xác nhận lại tại Giấy nợ tiền ngày 26/04/2005, *theo đó bà K xác nhận nội dung đã đặt cọc cho ông S số tiền 710.025.000 đồng. Giấy này chỉ xác nhận nội dung bà K xin khất lại thời gian 02 tuần để thanh toán số tiền 152.175.000 đồng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo pháp luật để sang tên cho bà K.* Nội dung giấy nợ tiền chỉ thể hiện ý chí của bà K đây là tiền đặt cọc. Ông S và bà T chỉ ký tên xác nhận nội dung bà K hứa trong 02 tuần sẽ thanh toán đủ tiền. Tuy nhiên sau đó, bà K nghe thông tin phần đất thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 20 nằm trong quy hoạch xây dựng mở rộng trụ sở Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi nên bà K không thực hiện đúng thỏa thuận theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005 và cam kết tại Giấy nợ tiền ngày 27/4/2005. Do bà K không thanh toán tiền theo thỏa thuận nên bà K phải mất tiền cọc. Hai bên chưa từng xác nhận số tiền bà K đã giao cho ông S là tiền chuyển nhượng, cũng chưa từng thỏa thuận chuyển số tiền đặt cọc 710.025.000 đồng nêu trên chuyển thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, nguyên đơn xác định số tiền này chỉ là tiền đặt cọc. Hai bên đều không thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà K là người có lỗi trước nên phải chịu mất cọc.

* Đối với 02 bản chính GCNQSDĐ số AC 070394, số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 và GCNQSDĐ số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 cho ông S hiện bà K đang giữ, lý do: ông S có đưa sổ trắng số 382/GCN/SB ngày 14/12/1984 cho bà K để bà K làm thủ tục sang tên phần đất có diện tích 362m^2 mà ông S chuyển nhượng cho bà K và nhờ bà K đi làm thủ tục hợp thức hóa để cấp GCNQSDĐ cho ông S và sau khi ông S được cấp GCNQSDĐ số vào sổ H02956 ngày 04/5/2005 đối với diện tích 52m^2 và GCNQSDĐ số vào sổ H02955 ngày 04/5/2005 có diện tích 1.930m^2 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 20 thì bà K tự ý nhận sổ của ông S và chiếm giữ luôn. Ông S có khiếu nại việc bà K giữ 02 bản chính GCNQSDĐ trái pháp luật tại Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi nhưng không có kết quả và thời điểm trên pháp luật chưa cho phép khởi kiện đòi GCNQSDĐ. Do đó, ngày 09/4/2018, ông S có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu bà K trả bản chính 02 GCNQSDĐ nêu trên.

* Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà K ngày 21/4/2008 với lý do: Diện tích ông S chuyển nhượng cho bà C chỉ có diện tích 238m^2 nhưng khi bà C tặng cho bà K là 102,9m^2 + 159m^2 = 261,9m^2 và khi bà K được cấp GCNQSDĐ có diện tích là 261,9m^2, tăng 30,9m^2 so với diện tích đất ông S chuyển nhượng cho bà C. Việc bà K trình bày do việc mở rộng đường có thay đổi nên tăng diện tích là không đúng. Khi Nhà nước làm đường thì không ảnh hưởng đến phần đất ông S đã chuyển nhượng cho bà C (phần đất bà C tặng cho bà K). Do đó, theo ông S phần đất bà K tăng thêm là do đã lấn chiếm một phần đất của ông nên ông S yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bà K và yêu cầu bà K trả lại phần đất đã lấn chiếm là 23,8m^2, đo đạc thực tế là 19m^2. Về văn bản cung cấp chứng cứ của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý.

Đối với ý kiến bà K cho rằng "sau khi ông S được cấp GCNQSDĐ thì ông S giao lại cho bà K 02 bản chính GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau

đó ông S thường xuyên trốn tránh, không có mặt ở địa phương, không thực hiện việc ký kết hợp đồng để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ" là không đúng mà do bà K tự chiếm giữ 02 bản chính GCNQSDĐ của ông S. Từ ngày 04/05/2005 đến nay, ông S luôn sinh sống và đăng ký hộ khẩu thường trú tại phần đất thuộc thửa đất số 375, không có đi đâu sinh sống, cũng không vắng mặt tại nơi cư trú nên việc bà K cho rằng ông S bỏ đi khỏi địa phương để trốn tránh nghĩa vụ tiếp tục hợp đồng là sai sự thật.

Về tài sản trên đất: việc xây dựng hàng rào và các cây trồng trên đất, căn cứ Giấy xác nhận ngày 23/3/2017 của những người làm chứng là ông Nguyễn Quang Dy, ông Nguyễn Đình Phú, ông Đặng Huy Quang, ông Nguyễn Văn Sáu, ông Nguyễn Đức Tính thể hiện phần hàng rào lưới B40 dài 69m, chân tường gạch, gồm 18 trụ bê tông và toàn bộ cây trồng trên thửa đất số 375, tờ bản đồ số 20 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là do ông S xây dựng và trồng. Bà K cho rằng bà K là người trồng cây và xây hàng rào là không đúng vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với ông S chưa thực hiện xong, ông S chưa giao đất nên bà K không thể thực hiện trồng cây và xây hàng rào.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 31/3/2014, ngày 03/01/2018, các bản tường trình và các lời khai có tại hò sơ bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp thứ nhất có diện tích đo đạc thực tế là 47,8m^2 theo kết quả đo đạc ngày 28/3/2018 mà ông S cho rằng bà K và ông L đã chiếm của ông S thì bà K không đồng ý vì: phần đất này có nguồn gốc là của ông Phan Văn S và bà Đỗ Thị T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn L1 và bà Phan Thị Ngọc Thuý, diện tích chuyển nhượng là 236,5m^2 với số tiền là 15.000.000 đồng. Hợp đồng đã được Phòng Công chứng Nhà nước số 1 tỉnh Bình Dương công chứng vào ngày 03/11/1997. Phần này là một phần trong tổng diện tích 1.171m^2 mà ông S đã được cấp sổ trắng theo GCNQSDĐ số 382 ngày 08/12/1989 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cấp. Ngày 22/11/2004, ông Huỳnh Tấn L1 và bà Phan Thị Ngọc Thuý thoả thuận hoán đổi phần đất mà ông L1 và bà Thuý đã mua của ông S và bà T cho bà K, ông L để lấy đất của bà K, ông L ở vị trí khác. Phần ông L1 hoán đổi cho bà K, ông L thì bà K, ông L đã được cấp GCNQSDĐ rồi nhưng còn thiếu 52m^2 nói trên, phần đất thiếu này giáp đất bà N, ngoài ra ông S không còn phần đất dư với diện tích 52m^2 nào khác.

Đồng thời, tại Giấy nhận tiền ngày 03/02/2005 thì ngoài 02 phần đất đã cấp cho vợ chồng ông L, bà K thì ông S, bà T còn xác định bán luôn cho vợ chồng ông L, bà K 01 phần đất liền kề có diện tích 52m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông S, bà T nhưng chưa được cấp sổ. Đến nay, ông S đã được cấp GCNQSDĐ nhưng chưa hợp thức hóa cho bà K nên bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 47,8m^2 cho bà (phần này ông S đã được cấp sổ đất và tại phiên tòa bà K thừa nhận đang giữ bản chính GCNQSDĐ số vào sổ H02956 ngày 04/5/2005 mà ông S đã được cấp đối với diện tích 52m^2 nhưng không đồng ý giao trả vì phần này ông S đã chuyển nhượng cho bà).

Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 26,53m^2 thuộc thửa đất số 214 của ông S, bà K không đồng ý vì nguồn gốc phần đất này trước đây ông S có chuyển nhượng cho mẹ bà K (bà C) phần đất có chiều dài 43m, ngang 07m. Bà C đã được cấp GCNQSDĐ nhưng diện tích bao nhiêu thì bà K không nhớ. Ngày 27/3/2008, bà C đã tặng cho bà K toàn bộ phần đất này theo 02 hợp đồng, Hợp đồng thứ 01 (phần đất giáp đường Huỳnh Văn Lũy) có diện tích 102,9m^2, Hợp đồng thứ 02

(phần đất phía trong giáp đất ông S) có diện tích 159m^2. Ngày 24/5/2008, bà K đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số vào sổ H38086 với diện tích 159m^2 và số H38085 có diện tích 102,9m^2. Việc tăng diện tích do việc quy hoạch làm đường có thay đổi nhưng cột mốc vẫn còn nên bà K không lấn chiếm đất của ông S. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu Một cũng đã có văn bản trả lời xác định do điều chỉnh lại hành lang đường bộ nên diện tích bà K được cấp tăng, không ảnh hưởng cột mốc, ranh giới nên việc ông S yêu cầu bà K trả đất và hủy giấy chứng nhận là không có căn cứ.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005, bà K thống nhất nội dung tại hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà K xác định số tiền 640.025.000 đồng là tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng bà K đã đưa cho ông S số tiền 710.025.000 đồng; tổng số tiền bà K phải thanh toán cho ông S theo thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau 03 tháng sau ông S vẫn chưa có GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà K chưa thanh toán hết tiền còn lại cho ông S. Ngày 27/4/2005, ông S và bà K có lập giấy nhận nợ tiền mua đất, trong đó ông S thừa nhận đã nhận của bà K số tiền 710.025.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, trong thời gian 02 tuần nếu ông S không giao đủ tiền thì bà K sẽ lấy phần đất tương ứng với số tiền đã giao. Hết thời gian 02 tuần, ông S vẫn chưa có GCNQSDĐ nên hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cùng ngày 25/01/2005, ông S có chuyển nhượng cho bà K thêm 01 phần đất có diện tích 126m^2 với giá 300.000 đồng/m^2. Số tiền chuyển nhượng diện tích 126m^2 đất bà K đã thanh toán đủ cho ông S.

Ngoài ra, năm 2004, ông S có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tấn L1 diện tích 401m^2. Khi chưa được cấp GCNQSDĐ thì ông L1 có Giấy ủy quyền (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 22/11/2004 để ủy quyền lại cho ông S chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Trần Văn L. Đối với phần đất có diện tích 401m^2, ông S đã chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 thì giữa bà K với ông S, ông L1, bà T1 đã có thỏa thuận miệng về việc hoán đổi đất. Sau đó, bà T đã viết giấy xác nhận ngày 25/4/2005, ông Sắt, bà T có ký tên xác nhận. Ngoài ra, bà T còn viết giấy nợ tiền, xác nhận việc ông S có hoán đổi, mua lại phần đất của ông S, bà T đã chuyển nhượng cho ông L1, bà T1. Đối với số tiền 5.000.000 đồng ông L1, bà T1 còn nợ ông S thì ông S đã cấn trừ sang khoản tiền ông S còn nợ bà K (theo Giấy biên nhận ngày 23/11/2004 và Giấy thỏa thuận mua bán ngày 06/4/2000 giữa bà T, ông S và bà K).

Chứng cứ là Giấy nhận tiền ngày 25/4/2005, trong đó phần đất có diện tích 401m^2 ông L1 ủy quyền cho ông S bán cho bà K đã trả tiền đủ; phần diện tích 126m^2 đã trả tiền đủ nhưng giấy trả tiền đã bị trộm lấy mất; phần diện tích 1.500m^2 thì còn thiếu số tiền 140.000.000 đồng.

Về việc ông S cho rằng bà K không đồng ý mua đất nữa là không đúng, vì bà K luôn yêu cầu ông S đo đất để bàn giao và ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông S không đo đạc và bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2005 cho đến năm 2010.

Bà K thừa nhận đang giữ 02 bản chính GCNQSDĐ của ông S nhưng không đồng ý giao trả vì ông S đã chuyển nhượng đất cho bà K nhưng chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng nên bà K không đồng ý trả GCNQSDĐ cho ông S.

Về tài sản trên đất: bà K khai bà là người trồng cây và xây hàng rào vào năm 2006 sau khi ông S bỏ đi khỏi địa phương.

- Bị đơn ông Trần Văn L và người đại diện hợp pháp của ông L là ông Trần Trung H trình bày:

Thống nhất toàn bộ lời khai, ý kiến trình bày, yêu cầu phản tố của bà K trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, không trình bày ý kiến bổ sung gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T trình bày:

Thống nhất với toàn bộ ý kiến, lời trình bày và yêu cầu của ông S, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn L1 và bà Phan Thị Ngọc T1 trình bày:

Ông L1, bà T1 cùng ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị K trước đây là hàng xóm với nhau. Ông L1, bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông S 02 phần đất vào năm 1995 và năm 2000. Cụ thể, năm 1995, ông L1, bà T1 nhận chuyển nhượng một phần đất của ông S có diện tích 236,5m^2; phần này ông S đã được cấp GCNQSDĐ nhưng đã thế chấp. Năm 2000, ông L1, bà T1 nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 401m^2 chưa có GCNQSDĐ. Đối với phần đất diện tích 236,5m^2 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi, đối với phần đất diện tích 401m^2 thì ông L1, bà T1 có làm giấy tay do ông S, bà T và anh em ký.

Đối với phần đất diện tích 236,5m^2 ông L1, bà T1 đã thanh toán số tiền 10.000.000 đồng theo đúng hợp đồng; đối với phần đất diện tích 401m^2 đã thanh toán cho ông S được số tiền 23.000.000 đồng và còn nợ lại ông S 5.075.000 đồng nhưng theo thỏa thuận tại Giấy cam kết đổi đất ngày 22/6/2004 thì phần tiền này đã cấn trừ vào cho bà K, việc bà K đã thanh toán cho ông S hay chưa thì vợ chồng ông L1, bà T1 không rõ.

Khi hoán đổi đất thì có ông S, bà K và vợ chồng ông L1, bà T1 có xác định ranh. Đối với diện tích 236,5m^2 có bao gồm phần diện tích 52m^2 mà ông S và bà K đang tranh chấp hay không thì ông L1, bà T1 không biết, chỉ biết khi ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1, bà T1 có nghe ông S, bà T nói là còn dư lại một diện tích đất nhưng diện tích bao nhiêu thì ông L1, bà T1 không biết và vị trí nằm đâu không rõ. Lúc nhận chuyển nhượng có Biên bản xác định ranh giới ngày 12/11/1997. Khi ông L1 bà T1 hoán đổi đất cho bà K và ông L, ông S có biết và đồng ý ký tên xác nhận theo Giấy ủy quyền (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 22/11/2004, ông S đồng ý ủy quyền chuyển nhượng cả 02 diện tích đất cho ông L, bà K. Việc hoán đổi đã hoàn thành giữa hai bên, có sự đồng ý của ông S. Do đó, vợ chồng ông L1, bà T1 không có ý kiến gì về việc hoán đổi, đối với tranh chấp giữa bà K và ông S thì ông L1, bà T1 không có ý kiến và cũng không có yêu cầu độc lập.

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

Bà N thống nhất kết quả đo đạc ngày 28/3/2018, đồng ý không tranh chấp diện tích 4,5m^2 mà bà N đã xây dựng tường rào nay qua đối chiếu xác định thuộc GCNQSDĐ đã cấp cho bà N. Bà N thống nhất yêu cầu rút 4,5m^2 của ông S và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp giữa bà N với ông S có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

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

Thống nhất về nội dung nguồn gốc và toàn bộ ý kiến trình bày, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị K, không có ý kiến bổ sung gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T tỉnh Bình Dương trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Phan Văn S, ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K là đúng quy định pháp luật, khi cấp giấy có khảo sát, đo đạc thực địa và lập biên bản kiểm tra địa chính theo nội dung cung cấp thông tin tại Quyết định số 1028/TNMT ngày 13/9/2018. Về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà K ngày 21/4/2008 của ông Phan Văn S, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 30 tháng 01 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Phan Văn S như sau:

Diện tích 4,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

Diện tích 33,8m^2 (16,4m^2+ 17,4m^2) tọa lạc phía cuối thửa đất số 362 và thửa đất số 514, tờ bản đồ số 21 theo 02 GCNQSDĐ số vào sổ H00260 và số vào sổ H00261 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K ngày 23/02/2005.

Diện tích 4,7m^2 (phần giếng khoan) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L như sau:

2.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L tháo dỡ hệ thống đường ống dẫn đến hố ga để trả lại cho ông Phan Văn S phần đất có diện tích đo đạc thực tế còn lại là 46,6m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số AC 070395, số vào sổ H02956, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 cho ông Phan Văn S. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Phan Văn S phải hoàn trả cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K giá trị các cây trồng trên đất như sau:

- 03 cây dừa kiểng x 840.000 đồng/cây = 2.520.000 đồng;

- 03 cây nguyệt quế x 100.000 đồng/cây = 300.000 đồng;

- 26 cây chuối x 42.000 đồng/cây = 1.092.000 đồng;

- 01 cây mãng cầu xiêm trị giá 330.000 đồng;

- 01 cây mít trị giá 840.000 đồng/cây;

Tổng cộng: 5.082.000 đồng.

2.2. Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích 0,9m^2 là phần diện tích căn nhà cấp 04 tọa lạc một phần trên diện tích đất 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 cho ông Phan Văn S với số tiền là 27.000.000 đồng.

Bà K, ông L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 0,9m^2 nêu trên sau khi đã thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất cho ông S. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L đối với diện tích 26,53m^2 (ngang 07m x rộng 3,79m), đo đạc thực tế là 19m^2 tọa lạc phía cuối thửa đất số 214, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị K phải trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02956 và số H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L đối với nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích 1.719,4m^2 gồm: phần đất có diện tích 1.183,4m^2 tương ứng với số tiền 710.025.000 đồng; phần diện 401m^2 đã hoán đổi cho ông L1, bà T1, phần diện tích 126m^2 (phần mé sau ông Quang).

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005 giữa ông Phan Văn S, bà Đỗ Thị T với bà Nguyễn Thị K là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn S về việc trả lại cho ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K số tiền đã nhận là 710.025.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị K và ông Trần Văn L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần giếng khoan có diện tích 4,7m^2 để trả lại phần đất thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 cho ông Phan Văn S (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Phan Văn S có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị K ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.985.250.000 đồng.

7. Các đương sự có trách nhiện liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L đối với nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", yêu cầu công nhận đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân

dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/02/2019, nguyên đơn ông Phan Văn S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 01/02/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2019/DS-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn S, một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

1. 1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Phan Văn S như sau:

- Diện tích 4,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

- Diện tích 33,8m^2 (16,4m^2+ 17,4m^2) tọa lạc phía cuối thửa đất số 362 và thửa đất số 514, tờ bản đồ số 21 theo 02 GCNQSDĐ số vào sổ H00260 và số H00261 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K ngày 23/02/2005.

- Diện tích 4,7m^2 (phần giếng khoan) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S về việc buộc bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S. Buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K phải thanh toán cho ông Phan Văn S số tiền 712.500.000 đồng (bảy trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) để được quyền quản lý, sử dụng phần đất này (phần A trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S ngày 04/5/2005 để điều chỉnh cấp lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L theo Quyết định của bản án này.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn S về việc buộc bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L phải trả lại GCNQSDĐ số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc buộc bị đơn ông L, bà K phải trả lại diện tích phần đất qua đo đạc thực tế là 19m^2, tọa lạc phía cuối thửa đất số 214, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H38086

do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008 (phần B trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn S về việc hủy GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008.

1.6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn S với ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K.

Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L được quyền quản lý, sử dụng các phần đất có diện tích 401m^2 và 1.246,4m^2. 02 phần đất này nằm trong tổng diện tích 1.930m^2 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005 (phần C và phần D trong sơ đồ bản vẽ kèm theo). Phần đất thực tế còn lại của ông Phan Văn S theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S là 182,2m^2 (phần E trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L phải hoàn trả cho ông Phan Văn S giá trị các tài sản và cây trồng trên 02 phần phần đất có diện tích 401m^2 và 1.246,4m^2 (phần C và phần D trong sơ đồ bản vẽ kèm theo) để sở hữu các tài sản và cây trồng này. Theo Biên bản về việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 25/10/2018 thì tổng giá trị các tài sản và cây trồng trên 02 phần đất này là 61.062.350 đồng (sáu mươi mốt triệu không trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm năm mươi đồng).

1.7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn S về việc buộc bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L phải trả lại GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S ngày 04/5/2005 để điều chỉnh cấp lại một phần cho bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L theo Quyết định của bản án này.

1.8. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K đối với ông Phan Văn S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 126m^2 (phần mé sau ông Quang) theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 05/11/2019, nguyên đơn ông Phan Văn S có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2022/KN-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2022/KN-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2019/DS-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019 của của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn S là bà Phan Thị N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo đối với nội dung kháng cáo tranh chấp quyền sử dụng đất với diện tích 26,63m^2; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008; đối với nội dung kháng cáo giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút kháng cáo. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S là bà N bổ sung nội dung kháng cáo sau đây:

- Đối với phần tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 47,5m^2: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét, giải quyết diện tích 47,5m^2 là xâm phạm quyền lợi của nguyên đơn vì diện tích đất của nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 52m^2;

- Bổ sung kháng cáo đối với quyết định tại phần số 01 của bản án sơ thẩm vì việc người đại diện hợp pháp của ông S là ông Thái Thanh Hải đã tự ý rút một phần yêu cầu khởi kiện khi không trao đổi với nguyên đơn ông S.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 kháng cáo của nguyên đơn ông S:

Trong đơn kháng cáo của ông S, ông S kháng cáo với 03 nội dung gồm phần diện tích 26,3m^2; phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K và phần yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông S là bà Phan Thị N rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với phần giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo trên.

Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S là bà N tại phiên tòa là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của nguyên đơn ông S nên không có căn cứ xem xét.

Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với diện tích 26,63m^2, đo đạc thực tế là 19m^2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/4/2008 của bà K. Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện diện tích đất bà K tăng là do điều chỉnh hành

lang đường bộ không phải lấn chiếm của ông S nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S là phù hợp.

Đối với kháng cáo của bị đơn: Xét thấy, sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Án lệ số 55/2022/AL. Nội dung Án lệ thể hiện hợp đồng vi phạm hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 2/3 giá trị hợp đồng thì công nhận hợp đồng. Đối chiếu với trường hợp của bà K, ông L thì bà K, ông L đã thanh toán số tiền 710.025.000 đồng/900.000.000 đồng và các bên có thỏa thuận thanh toán bao nhiêu thì lấy diện tích tương ứng số tiền thanh toán. Sau khi bản án phúc thẩm lần 01 bị hủy thì đã có Án lệ 55/2022/AL nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà K là có căn cứ theo Án lệ 55/2022/AL. Do vậy, kháng cáo của bà K là có căn cứ chấp nhận.

Đối với diện tích 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532 theo chứng cứ tại hồ sơ thể hiện nguyên đơn là người đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn bà K không đăng ký, kê khai và bà K, ông L cũng đã nộp số tiền thanh toán giá trị tại cơ quan thi hành án nên có căn cứ xác định đất tranh chấp là của ông S. Tuy nhiên, do bà K đã quản lý, sử dụng nên cần buộc bà K, ông L thanh toán giá trị quyền sử dụng đất trên cho ông S. Do đó, kháng cáo của bà K là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền thi hành án bà K đã nộp đề nghị xem xét giải quyết theo quy định.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn L1, bà Phan Thị Ngọc T1, Ủy ban nhân dân thành phố T bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn kháng cáo của ông S, ông S kháng cáo với 03 nội dung: thứ nhất kháng cáo đối với nội dung quyết định tại phần số 03 của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tranh chấp diện tích 26,63m^2 theo đo đạc thực tế là 19m^2; thứ hai là kháng cáo đối với quyết định tại phần số 04 của bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008; thứ ba là kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông Phan Văn S có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị K ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.985.250.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn S là bà Phan Thị N rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông Phan Văn S có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị K ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.985.250.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện,

phù hợp theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo trên của ông S.

Như vậy, căn cứ vào đơn kháng cáo của ông S thì ông S không kháng cáo đối với nội dung quyết định tại phần số 01 và số 02 của bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông S là bà N bổ sung nội dung kháng cáo trên. Nội dung bổ sung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông S là bà N đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của ông S nhưng do bị đơn bà K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên những nội dung kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S là bà N sẽ được xem xét khi xem xét kháng cáo của bị đơn bà K.

[3] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 4,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S; diện tích 33,8m^2 (16,4m^2+ 17,4m^2) phía cuối thửa đất số 362 và thửa đất số 514, tờ bản đồ số 21 theo 02 GCNQSDĐ số vào sổ H00260 và số H00261 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K ngày 23/02/2005; diện tích 4,7m^2 (phần giếng khoan) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

Xét thấy, theo hồ sơ thể hiện ông S ủy quyền cho ông Thái Thanh Hải theo Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2017 có nội dung ủy quyền thể hiện ông Hải được toàn quyền quyết định mọi vấn đề với tư cách nguyên đơn. Do vậy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu đã rút là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S là bà N cho rằng ông Hải rút một phần yêu cầu khởi kiện không trao đổi với ông S là không đúng và yêu cầu xem xét đối với nội dung khởi kiện đã rút tại Tòa án cấp sơ thẩm làm không có căn cứ.

[4] Ông Phan Văn S khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Trần Văn L trả lại diện tích 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ 21; diện tích 26,53m^2 thuộc một phần thửa đất số 214, tờ bản đồ 21; hủy GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008; trả lại 02 bản chính GCNQSDĐ số vào sổ H02956 và số H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S.

[5] Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ 21; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 401m^2, diện tích đất 126m^2 và diện tích đất 1.183,4m^2 thuộc một phần của diện tích đất 1.930m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà K yêu cầu công nhận diện tích 1.647,4m^2 theo đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà K, ông L đã được cấp sau khi có bản án phúc thẩm.

[6] Xét kháng cáo của các đương sự đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ 21; diện tích 26,53m^2

thuộc một phần thửa đất số 214, tờ bản đồ 21; hủy GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008, Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 26,53m^2 đo đạc thực tế là 19m^2 thuộc một phần thửa đất số 214, tờ bản đồ 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên.

Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: ngày 07/6/2000, ông S và bà Nguyễn Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 238m^2 *(07m x 43m đã trừ hành lang đường bộ, phần đất này cũng nằm trong diện tích đất 1.200m^2 nêu ở trên*), hợp đồng trên được Ủy ban nhân dân phường Phú Hòa chứng thực ngày 09/6/2000 (bút lục 62-64). Ngày 06/12/2001, bà C được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số vào sổ 00112/CNQSDĐ/H với diện tích 238m^2 trong đó thửa 152 (214), tờ bản đồ số 20 với diện tích 159m^2; thửa 218 (281), tờ bản đồ số 21 có diện tích 79m^2. Ngoài ra, GCNQSDĐ còn ghi nhận phần đất có hành lang đường bộ là 63m^2 (bút lục 60). Ngày 27/3/2008, bà C tặng cho bà K toàn bộ phần đất trên theo 02 hợp đồng: hợp đồng thứ nhất là thửa đất số 214, tờ bản đồ số 20 có diện tích 159m^2 (phần đất giáp đường Huỳnh Văn Lũy); hợp đồng thứ hai là thửa đất số 281, tờ bản đồ số 21 có diện tích 102,9m^2 (phần đất phía trong giáp đất ông S). Ngày 24/4/2008, bà K được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số vào sổ H38086 ngày 24/4/2008. Như vậy, diện tích đất của bà C tặng cho bà K nhiều hơn 23,9m^2 so với GCNQSDĐ bà C được cấp. Căn cứ vào kết quả cung cấp chứng cứ tại Quyết định số 1028/TNMT ngày 13/9/2018 và ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thể hiện *"việc bà K được cấp GCNQSDĐ diện tích tăng 23,9m^2 là do điều chỉnh lại hành lang đường bộ theo quy định hiện hành"*, cột mốc không thay đổi; bảng tổng hợp kinh phí đền bù ngày 16/3/2003 xác định việc Nhà nước nâng cấp mở rộng đường Huỳnh Văn Lũy không có bồi thường quyền sử dụng đất (bút lục 14); tại Biên bản kiểm tra địa chính ngày 19/3/2008 lý giải cho việc tăng diện tích khi bà C cho bà K là do điều chỉnh lại hành lang đường bộ (bút lục 59). Mặt khác, phần diện tích đất tranh chấp 19m^2 là tại vị trí cuối thửa đất số 214, tờ bản đồ số 20 nhưng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 20 vẫn giữ nguyên diện tích là 159m^2 và tứ cận; trong khi diện tích đất của bị đơn tăng là do diện tích thửa đất 281, tờ bản đồ số 21 tăng (từ 79m^2 lên 102,9m^2) mà thửa đất số 281 nêu trên lại giáp với mặt tiền đường Huỳnh Văn Lũy và phần hành lang an toàn đường bộ, điều này chứng minh diện tích đất bị đơn tăng là do điều chỉnh giảm hành lang an toàn đường bộ. Ngoài ra, hồ sơ còn thể hiện thửa đất số 217 của ông Đặng Huy Quang (cạnh bên thửa đất số 218 và cũng nhận chuyển nhượng từ ông S) cũng tăng 30m^2. Mặt khác, căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 28/3/2018 đã được đối chiếu GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện diện tích đất tranh chấp 19m^2 thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ 21 theo GCNQSDĐ số vào sổ H38086 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 19m^2 thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 20 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bà K là có căn cứ.

[6.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 và trả lại GCNQSDĐ số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S ngày 04/5/2005; yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp này.

Ngày 23/3/2005, ông Phan Văn S có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 532, tờ bản đồ 21 với diện tích 52m^2 loại đất trồng cây lâu năm (CLN) tại phường Phú Lợi được Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi xác nhận ngày 23/3/2005 với nội dung nguồn gốc đất sử dụng từ năm 1977, tình trạng đất không tranh chấp. Ngày 04/5/2005, ông Phan Văn S được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp GCNQSDĐ số vào sổ H02956 có tứ cận: cạnh phía Bắc dài 2,5 giáp ông Phan Văn S; cạnh phía Nam giáp đường Huỳnh Văn Lũy; cạnh phía Đông dài 34,5m giáp bà N; cạnh phía Tây dài 34,5m giáp ông L, bà K.

Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn S với diện tích đất 362m^2 (150m^2 ONT và CLN 212m^2) tại thửa đất số 362 (tách từ thửa đất số 152), tờ bản đồ 20 và thửa đất số 514 (tách từ thửa đất số 208), tờ bản đồ 21 của ông Phan Văn S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi xác nhận ngày 14/12/2004. Bà K, ông L đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ GCNQSDĐ số vào sổ H00260 ngày 23/02/2005 đối với diện tích 114m^2 thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ 20, đất có tứ cận: cạnh phía Bắc dài 5,5m giáp đất ông Phan Văn S; cạnh phía Nam dài 5,5m giáp đất ông L, bà K (là phần đất thuộc thửa đất số 514); cạnh phía Đông dài 20,3 giáp đất ông L, bà K (thửa đất số 514); cạnh phía Tây dài 21,2m giáp đất bà C (thửa đất số 214 mà bà K được bà C tặng cho vào năm 2008).

+ GCNQSDĐ số vào sổ H00261 ngày 23/02/2005 đối với diện tích 248m^2 thuộc thửa đất số 514, tờ bản đồ 21, đất có tứ cận: cạnh phía Bắc dài 5,0m giáp đất ông Phan Văn S; cạnh phía Nam dài 10,5m giáp đường Huỳnh Văn Lũy; cạnh phía Đông dài 34,5m giáp bà N; cạnh phía Tây dài 20,3m giáp ông L, bà K (phần diện tích đất 114m^2 thuộc thửa đất số 362 mà ông L, bà K nhận chuyển nhượng từ ông S năm 2004) và giáp đất bà Nguyễn Thị C có chiều dài 13,3m.

Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 28/3/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 52m^2, trong đó có 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532 và 4,5m^2 thuộc GCNQSDĐ của bà N. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S cho rằng căn cứ vào GCNQSDĐ của ông S thì còn diện tích 52m^2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định giải quyết 47,5m^2 là không đúng. Xét thấy, quá trình tố tụng sơ thẩm lần 02, ranh giới đất là do chính ông S và người đại diện hợp pháp của ông S hướng dẫn đo đạc tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2017, kết quả đo đạc đã được đối chiếu với GCNQSDĐ, ông S không phản đối và thống nhất kết quả đo đạc và yêu cầu căn cứ vào kết quả đo đạc trên và không tranh chấp đối với diện tích 4,5m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bà N; ông S cũng không kháng cáo phần bản án sơ thẩm đối với diện tích tranh chấp trên. Tại phiên tòa phúc thẩm lần 02, người đại diện hợp pháp của ông S yêu cầu phải xem xét diện tích 52m^2 nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho diện tích mình yêu cầu. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc nêu trên để làm căn cứ xem xét, đánh giá.

Như vậy, căn cứ vào GCNQSDĐ và kết quả đo đạc thì thửa đất số 514 của bà K, ông L và thửa đất số 532 của ông S đều có cạnh phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N. Theo kết quả cung cấp thông tin Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu Một (đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một) tại Công văn số 489/TNMT ngày 13/9/2019 (bút lục 1065) thể hiện khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ H02956 ngày 04/5/2005 cho ông Phan Văn S thì hình thể, diện tích và tứ cận dựa vào kết quả khảo sát, đo đạc thể hiện tại Biên bản kiểm tra địa chính ngày 24/3/2005 do cán bộ đo đạc của tổ đo đạc thuộc Phòng Nông nghiệp – Phát triển Nông thôn và Địa chính thị xã phối hợp Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi thực hiện; khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00261 ngày 23/02/2005 cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K thì hình thể, diện tích và tứ cận dựa vào kết quả khảo sát, đo đạc thể hiện tại Biên bản kiểm tra địa chính ngày 02/8/2004 do cán bộ đo đạc của tổ do đạc thuộc Phòng Nông nghiệp – Phát triển Nông thôn và Địa chính thị xã phối hợp Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi thực hiện.

Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 28/3/2018 đã được đối chiếu GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện diện tích đất tranh chấp 52m^2 không thuộc thửa đất số 514 theo GCNQSDĐ của bà K, ông L mà thuộc thửa đất số 532 theo GCNQSDĐ của ông S. Như vậy, có cơ sở xác định diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế 47,5m^2 không có cấp trùng giữa hai GCNQSDĐ và phần đất này nằm ngoài GCNQSDĐ của bà K.

Bà K cho rằng phần diện tích đất trên là một phần nằm trong tổng diện tích mà ông S đã chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 vào ngày 30/8/1995 và đã được ông L1, bà T1 hoán đổi cho bà K, ông L vào ngày 22/6/2004. Sau đó, ông L, bà T1 ủy quyền cho ông S chuyển nhượng cho ông L, bà K theo Giấy ủy quyền (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 22/11/2004. Xét thấy, theo chứng cứ là *"đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* ngày 30/8/1995 (bút lục 89) thể hiện phần đất ông S chuyển nhượng cho ông L1 có diện tích 236,5m^2 (chiều ngang 5,5m, chiều sâu 43m), có tứ cận: Bắc giáp Phú Thuận; Nam giáp đường Phú Mỹ; Đông giáp bà N; Tây giáp ông S và mặt phía sau *"đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* ngày 30/8/1995 có ghi *"Tôi Phan Văn S đồng ý sang nhượng cho ông Huỳnh Tấn L1 theo hợp đồng sang nhượng đất 30/8/1995 gồm chiều ngang 5,5m; chiều dài 43m + phần đất tới mí song hào. Sau này có sự tranh chấp gì, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm, trước pháp luật"*; theo Biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 12/11/1997 (bút lục 90) thể hiện tứ cận: Bắc giáp Phan Văn S có chiều dài 5,5; Nam giáp đường Huỳnh Văn Lũy có chiều dài 5,5m; Đông giáp đất bà N có chiều dài 46,03m; Tây giáp Phan Văn S có chiều dài 46,03m và ông S, bà N đều có ký vào biên bản tại mục chủ sử dụng đất tiếp giáp. Đến ngày 30/7/1997, ông S, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông L1 (bút lục 96-97) thể hiện ranhh giới thửa đất có cạnh hướng Đông giáp đất bà N. Sau đó ông L1, bà T1 hoán đổi phần đất trên cho ông L, bà K theo*"Giấy cam kết đổi đất"* ngày 22/6/2004 nên lời trình bày của bà K là có căn cứ. Mặt khác, theo chứng cứ do bà K cung cấp giấy đề ngày 07/01/2005 với nội dung: "*Tôi Phan Văn S và Đỗ Thị T có nhận của cô Kim Em là 150.000.000 đồng. Mặt tiền đường Huỳnh Văn Lũy đo bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, còn phần sau mặt tiền đường Huỳnh Văn Lũy còn dư mấy mét lẽ anh chị cho em luôn*" và Giấy nhận tiền bán đất và nhà ngày 03/02/2005 với nội dung: "*Tôi tên Phan Văn S, vợ tên Đỗ Thị T đã nhận đủ tiền bán nhà và đất cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K đất ngang 10,5 dài 43m trừ lộ giới mặt tiền đường Huỳnh Văn Lũy trong đó có 5,5m ngang là của ông Huỳnh Tấn L1 đổi cho ông L, tôi*

chỉ lấy tiền 5m ngang trong đó tôi bán luôn nhà 19 cây, 1m ngang dài 47,5m. Tôi tính thành tiền 760.000.000 đồng (bảy trăm sáu chục triệu đồng). Tôi hứa tôi dọn đi và sau này tôi không có gì tranh chấp trong căn nhà đó kể cả phần nhà chiều ngang 7m đã bán cho bà Nguyễn Thị C đứng tên có nhà, tôi cũng không tranh chấp 52m tính chung với số tiền 760.000.000 đồng". Chứng cứ này chứng minh phần đất tranh chấp 52m^2 theo đo đạc thực tế 47,5m^2 ông S đã bán và đã nhận tiền. Điều này được khẳng định bởi chứng cứ là ông S giao GCNQSDĐ cho bà K và bà K làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất theo hồ sơ trích thửa ngày 13/02/2006 và bà K là người đã quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà, công trình phụ (hệ thống đường ống dẫn đến hố ga) và trồng cây trên đất từ năm 2005. Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định diện tích đất 47,5m^2 ông S chuyển nhượng cho ông L1, bà T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/1997, sau đó ông L1, bà T1 hoán đổi cho ông L, bà K. Ông S đã nhận đủ tiền, giao đất cho bà K, ông L nên trong trường hợp này đủ điều kiện công nhận cho bà K, ông L được quyền quản lý, sử dụng phần đất trên theo Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2019/DS-PT ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, theo kết quả cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì chưa thực hiện việc cập nhật biến động cũng như thu hồi đối với diện tích 47,5m^2 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S ngày 04/5/2005 để điều chỉnh cấp lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L đối với diện tích 47,5m^2. Bà K xác định GCNQSDĐ nêu trên hiện tại bà K đang giữ, do công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà K nên Hội đồng xét xử kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ đã cấp để điều chỉnh cấp lại cho bà K nên yêu cầu của ông S về việc buộc bà K trả lại GCNQSDĐ số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố)Thủ Dầu Một cấp cho ông S ngày 04/5/2005 là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền 712.5000.000 đồng, sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2019/DS-PT ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, theo kết quả cung cấp chứng cứ của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thì ngày 26/5/2022, bà K và ông L đã nộp đơn tự nguyện yêu cầu thi hành án đối với số tiền 712.500.000 đồng cho ông S. Trên cơ sở tự nguyện yêu cầu thi hành án của ông L, bà K; ngày 01/6/2022, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 976/QĐ-CCTHADS ngày 01/6/2022. Ông L, bà K đã nộp số tiền trên theo Biên lai thu số 0000872 ngày 06/6/2022 và Chấp hành viên đã thông báo cho ông S đến nhận tiền nhưng ông S không nhận. Ngày 16/6/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đã ban hành Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 56/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2022 để đình chỉ vụ việc thi hành án trên đối với ông L, bà K về nghĩa vụ thanh toán đối với ông S và ban hành thông báo cho ông L, bà K đến nhận lại số tiền tự nguyện nộp nhưng ông L, bà K chưa đến nhận nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã chuyển gửi tiết kiệm không kỳ hạn số tiền trên tại Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Bình Dương

vào ngày 19/7/2022. Do khi xét xử phúc thẩm lại vụ án, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S đối với diện tích 47,5m^2 nên số tiền ông L, bà K đã nộp và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã chuyển gửi tiết kiệm thì ông L, bà K có trách nhiệm liên hệ đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một để nhận lại số tiền theo Thông báo số 1313/TB-CCTHADS ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất: phần diện tích đất 401m^2 (phần hoán đổi với ông L1); phần diện tích đất 1.183,4m^2 trong tổng diện tích 1.500m^2; phần diện tích đất 126m^2 (phần mé sau ông Quang), các diện tích đất này nằm trong phần đất thuộc GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S và yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại GCNQSDĐ trên:

[7.1] Đối với yêu cầu phản tố ông nhận phần diện tích đất 401m^2 (phần hoán đổi với ông L1):

Ngày 14/8/2000, ông Phan Văn S lập "Giấy cam kết sang nhượng đất" cho ông Huỳnh Tấn L1 diện tích 401m^2 với giá tiền 70.000 đồng/m^2, tổng số tiền 28.700.000 đồng. Theo nội dung của "Giấy cam kết sang nhượng đất" ngày 14/8/2000 thì ông L1 đã trả trước số tiền 20.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được trả tiếp khi ông S hoàn tất thủ tục về cấp GCNQSDĐ vào cuối năm 2000 và ông S có trách nhiệm giao lại sổ đất cho ông L1 để tiến hành tách sổ. Ngoài ra, mặt sau của "Giấy cam kết sang nhượng đất" còn thể hiện ngày 02/01/2001, ông L1 đưa thêm cho ông S số tiền 3.000.000 đồng. Hai bên xác nhận là số tiền còn lại ông L1 chưa đưa cho ông S là 5.000.000 đồng.

Theo "Giấy cam kết đổi đất" ngày 22/6/2004 và "Giấy ủy quyền (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất)" ngày 22/11/2004 thể hiện ông L1 đồng ý ủy quyền cho ông S chuyển nhượng phần đất trên cho ông L. Tính đến thời điểm ông L1, bà T1 lập "Giấy ủy quyền (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất)" cho ông S thì số tiền chuyển nhượng còn nợ ông S là 5.000.000 đồng nhưng đến ngày 25/4/2005, giữa ông S và bà K lập thỏa thuận có nội dung: *"phần của Lợi 401m^2 đã trả tiền xong"*. Như vậy, nội dung thỏa thuận ngày 25/4/2005 là phù hợp thỏa thuận ngày 02/01/2001 nên có cơ sở xác định ông S đã đồng ý chuyển nhượng đất trên và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông L1, đồng thời diện tích này đã được ông L1 hoán đổi cho ông L, bà K theo Giấy cam kết đổi đất ngày 22/6/2004. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có nhận định: *"cần phải làm rõ việc giao nhận đất và hiện trạng sử dụng hiện nay của bà K, ông L như thế nào; quá trình quản lý, sử dụng đất thì bà K, ông L có thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật hay không. Từ đó mới có đủ căn cứ công nhận hay không công nhận phần đất này cho bà K, ông L"*. Tại Công văn số 68/UBND-KT về việc cung cấp thông tin ngày 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi cung cấp thông tin ông L, bà K là người quản lý, sử dụng đất, ông L, bà K thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Mặt khác, sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng

9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Đối chiếu trường hợp của ông L, bà K với tình huống Án lệ là hoàn toàn phù hợp, ông S đã đồng ý chuyển nhượng đất trên và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 401m^2 (phần hoán đổi với ông L1) là có căn cứ theo Án lệ 55/2022/AL.

[7.2] Đối với yêu cầu công nhận phần diện tích đất 1.183,4m^2 trong tổng diện tích 1.500m^2 và phần diện tích đất 126m^2 (phần mé sau ông Quang):

Ngày 25/01/2005, ông Phan Văn S và bà Đỗ Thị T lập "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" cho bà Nguyễn Thị K với diện tích đất khoảng 1.500m^2 với giá là 900.000.000 đồng. Bà K đặt cọc cho ông S, bà T số tiền 640.025.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu sau này phần đất trên có phát sinh hơn 1.500m^2 thì bà K phải trả thêm số tiền tương ứng là 600.000 đồng/m^2 (hoặc ít hơn thì ông S phải trừ lại số tiền tương ứng là 600.000 đồng/m^2). Đồng thời, còn thỏa thuận số tiền còn lại bà K hẹn trong 03 tháng sẽ thanh toán cho ông S, bà T. Nếu quá hẹn mà không thanh toán thì bà K sẽ bị mất số tiền đặt cọc và hợp đồng không có giá trị. Nếu ông S vi phạm hợp đồng thì sẽ đền gấp đôi tiền cọc.

Ngoài ra, bà K cho rằng vào ngày 05/8/2002, ông S, bà T có chuyển nhượng cho bà K, ông L phần đất có diện tích 126m^2 (phần mé sau Quang) với giá 37.800.000 đồng tương ứng 300.000 đồng/m^2. Bà K có xuất trình bản chính 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2002 đối với phần đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân phường Phú Hòa chứng thực. Quá trình tố tụng, ông S không thừa nhận có 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà K xuất trình nhưng thừa nhận có thỏa thuận bằng miệng việc chuyển nhượng phần đất này với bà K và đã nhận của bà K số tiền 37.800.000 đồng. Việc chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này cũng được ghi nhận ở mặt sau của Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005.

Đến ngày 27/4/2005, ông S, bà T và bà K lập "Giấy nợ tiền" với nội dung: *Tôi tên Nguyễn Thị K có mua của ông Phan Văn S và bà Đỗ Thị T (1500m^2), phần phía sau của chú Lợi (401) chú Lợi ủy quyền cho tôi bán), còn phần 1500m^2 là của ông S bán cho tôi là 900.000.000 đồng. Còn phần mé sau Quang là 126m^2 giá tiền là 37.800.000 đồng. Còn phần 900.000.000 đồng tổng cộng là 862.000.000 đồng. Trừ đặt cọc là 710.025.000 đồng. Còn lại 152.175.000 đồng tôi hẹn ông S trong vòng hai tuần lễ sẽ trả hết cho ông S và ông S giao hết phần 1500m^2 cho tôi, còn tôi không trả đúng ngày hẹn thì tôi sẽ lấy đất trong số tiền mà tôi đã giao cho ông S*". Văn bản này được Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi chứng thực, ông S đã ký tên xác nhận chữ ký trên giấy nợ tiền này là chữ ký của ông S.

Như vậy, mặc dù "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2005" thể hiện số tiền 640.025.000 đồng là tiền đặt cọc nhưng sau đó bà K tiếp tục đưa cho ông S nhiều lần tiền với tổng số tiền ông S đã nhận của bà K là 710.025.000 đồng, được thể hiện trong "Giấy nợ tiền ngày 27/4/2005". Đồng thời, trong giấy nợ tiền trên thể hiện bà K đã dùng số tiền đã trả cho việc chuyển nhượng phần diện tích 126m^2 (phần mé sau Quang) để trả cho phần chuyển nhượng phần diện tích 1.500m^2 thể hiện số tiền còn lại mà bà K và ông S chốt với nhau là 152.175.000 đồng = 900.000.000 đồng – 710.025.000 đồng (*tiền đặt cọc*) – 37.800.000 đồng (*số tiền đã trả cho phần 126m^2 mé sau ông Quang*). Do đó, có căn cứ xác định giao dịch

giữa ông S, bà T với bà K đã chuyển từ giai đoạn đặt cọc sang thực hiện hợp đồng, bà K đã dùng số tiền 37.800.000 đồng để trả cho việc chuyển nhượng phần đất 1.500m^2 nên phần đất 126m^2 đã gộp vào diện tích 1.500m^2, bà K đã thanh toán cho ông S tổng số tiền 747.825.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S nên việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S cho rằng số tiền các bên ghi nhận là số tiền nợ từ quan hệ giao dịch vay mượn là không có căn cứ.

Theo "Giấy nợ tiền ngày 27/4/2005", các bên có thỏa thuận nếu bà K không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 152.175.000 đồng thì bà K chỉ nhận phần diện tích đất tương ứng với số tiền đã giao cho ông S. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có nhận định: *"trong trường hợp này Tòa án phải ấn định một khoảng thời gian để các bên hoàn thiện hình thức của hợp đồng; trường hợp không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thỏa thuận các bên không cụ thể, rõ ràng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường theo quy định"*. Tuy nhiên, tại thời điểm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm nêu trên thì ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/10/2020 trên cơ sở Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2019/DS-PT ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đồng thời căn cứ vào quy định tại Điều 688 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không phải ấn định thời gian để các bên hoàn thiện hình thức hợp đồng nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để buộc các bên thực hiện hình thức của hợp đồng như nhận định tại quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Mặt khác, sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 174/2022/DS-GĐT ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ vào Án lệ 55/2022/AL thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà K không vô hiệu mà được công nhận. Theo thỏa thuận giữa hai bên, nếu bà K không thanh toán số tiền còn lại thì ông S giao diện tích tương ứng với số tiền đã nhận, ông S đã nhận số tiền 747.825.000 đồng trong tổng diện tích 1.500m^2 trị giá 900.000.000 đồng tương ứng với diện tích là 1.246,4m^2. Đối với diện tích 126m^2 (phần mé sau ông Quang), tại phiên tòa phúc thẩm, bà K xác nhận đã gộp vào diện tích 1.246,4m^2 nên bà K chỉ yêu cầu công nhận đúng diện tích 1.246,4m^2. Do đó, yêu cầu của bà K công nhận diện tích 1.246,4m^2 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 cho hộ ông Phan Văn S. Căn cứ vào hồ sơ cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Mốt thể hiện: ngày 25/02/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã công bố quyết định thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 cho hộ ông Phan Văn S (giấy do bà K giữ) và bà K đã giao nộp GCNQSDĐ trên. Ông L, bà K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 1.647,4m^2 thuộc thửa đất số 1458,

tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09891 ngày 16/10/2020. Do khi giải quyết lại vụ án, như đã nhận định và phân tích ở trên thì bà K, ông L được công nhận đối với diện tích 401m^2 và 1.246,4m^2, tổng diện tích là 1.647,4m^2 theo đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L, bà K đã được cấp. Do vậy, ông L, bà K được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 1.647,4m^2 thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2020; yêu cầu của ông S về việc yêu cầu bà K trả lại GCNQSDĐ đã bị thu hồi là không có căn cứ chấp nhận.

[7.3] Về tài sản là cây ăn trái và hàng rào lưới B40 nằm trên phần đất có diện tích 1.647,4m^2 thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09891 ngày 16/10/2020 là của ông S trồng và xây dựng nên cần buộc bà K, ông L thanh toán lại cho ông S giá trị cây trồng và hàng rào trên. Theo kết quả định giá thì tổng giá trị tài sản là 61.062.235 đồng. Theo hồ sơ cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thể hiện ngày 09/9/2020, bà K và ông L đã nộp cho cơ quan thi hành án số tiền trên theo Biên lai thu số 02853.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị là phù hợp một phần.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm với số tiền 6.029.467 đồng, nguyên đơn ông Phan Văn S phải chịu số tiền trên, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã thực hiện xong).

[11] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

[11.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông S phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Phan Văn S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 nên ông S được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật nên được miễn án phí.

Do yêu cầu phản tố của bà K, ông L được chấp nhận nên bà K, ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông S phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố đã được chấp nhận nhưng do ông S là người cao tuổi nên ông S được miễn án phí.

[11.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Do ông L, bà K đã đã thi hành án nộp tiền án phí sơ với tổng số tiền là 29.675.000 đồng, cụ thể khấu trừ tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 02701 ngày 10/4/2014 số tiền 18.000.000 đồng; Biên lai 0017690 ngày 03/01/2018 số tiền 1.250.000 đồng; thực hiện trích chuyển 600.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được hoàn trả tại Biên lai thu tạm ứng số 0033450 ngày 01/02/2019, đồng thời thu trực tiếp của ông L, bà K số tiền 9.825.000 đồng theo Biên lai số 0041716 ngày 13/01/2020). Do khi xét xử phúc thẩm lại, yêu cầu phản tố của bà K, ông L được chấp

nhận. Do vậy, đối với số tiền án phí đã nộp trên thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho ông L, bà K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 312; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc buộc ông Phan Văn S có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị K ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.985.250.000 đồng (hai tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 30/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đối với phần quyết định:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Phan Văn S như sau:

- Diện tích 4,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 070395, số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

- Diện tích 33,8m^2 (16,4m^2+ 17,4m^2) tọa lạc phía cuối thửa đất số 362 và thửa đất số 514, tờ bản đồ số 21 theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00260 và số H00261 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K ngày 23/02/2005;

- Diện tích 4,7m^2 (phần giếng khoan) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L đối với diện tích 26,53m^2 (ngang 07m x rộng 3,79m), đo đạc thực tế là 19m^2, tọa lạc phía cuối thửa đất số 214, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H38086 do Uỷ ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008 (vị trí B trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn S về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H38086 do Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho bà Nguyễn Thị K ngày 24/4/2008.

3. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 30 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn S về việc buộc bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 04/5/2005 mang tên ông Phan Văn S.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K về việc công nhận quyền sử dụng 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 47,5m^2 thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ số 21 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02956 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S ngày 04/5/2005 để điều chỉnh cấp lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L theo quyết định của Bản án này.

Ông L, bà K liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K liên hệ đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một để nhận lại số tiền 712.500.000 đồng (bảy trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Thông báo về việc nhận lại tiền thi hành án số 1313/TB-CCTHADS ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương mà Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã chuyển gửi tiết kiệm không kỳ hạn số tiền trên tại Ngân hàng Vietcombank – Phòng giao dịch - Chi nhánh Bình Dương vào ngày 19/7/2022.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn S với ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K.

3.2.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn S và ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K đối với diện tích đất 1.647,4m^2, là một phần trong tổng diện tích 1.930m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005 (là vị trí C và D trên sơ đồ bản vẽ và ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09891 ngày 16/10/2020).

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nên ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị K được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 1.647,4m^2 thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường P, thành phố 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 vào sổ CS09891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2020.

3.2.2. Phần đất thực tế còn lại của ông Phan Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông S là 182,2m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí E trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Phan Văn S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 182,2m^2 theo quyết định của bản án.

3.2.3. Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L phải thanh toán cho ông Phan Văn S giá trị các tài sản và cây trồng trên diện tích đất 1.647,4m^2 với số tiền là 61.062.350 đồng (sáu mươi mốt triệu không trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm năm mươi đồng), được khấu trừ số tiền mà ông L, bà K đã nộp theo Biên lai thu số 02853 ngày 09/9/2020. Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một trả cho ông S số tiền trên (kèm lãi suất tiết kiệm nếu có).

Bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L được quyền sở hữu các tài sản có trên phần diện tích 1.647,4m^2 thuộc thửa đất số 1458, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường P, thành phố 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 vào sổ CS 09891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2020.

3.2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn S về việc buộc bà Nguyễn Thị K, ông Trần Văn L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02955 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho ông Phan Văn S ngày 04/5/2005.

3.2.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Văn S được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Phan Văn S số tiền 1.744.000 đồng (một triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) và số tiền 1.241.000 đồng (một triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03369 ngày 07 tháng 5 năm 2012 và số 02058 ngày 04 tháng 4 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Trần Văn L số tiền 19.250.000 đồng (mười chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02071 ngày 10 tháng 4 năm 2014 và số 0017690 ngày 03 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị K và ông Trần Văn L số tiền 9.825.000 đồng (chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0041716 ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 6.029.467 đồng (sáu triệu không trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), ông Phan Văn S phải chịu số tiền trên, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã thực hiện xong).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Văn S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033482 ngày 20 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho bị đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị K số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033450 ngày 01 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết