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

Bản án số: 251/2018/DS-PT
Ngày: 29-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy 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 toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 232/2018/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2018, về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 27/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2018/QĐPT-DS ngày 02/11/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Huy B, sinh năm 1960; có mặt

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959; có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Hưng Đ, sinh năm 1970; có mặt

2. Bà Lê Thị X, sinh năm 1970;

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị X: Ông Trần Hưng Đ, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Tổ 17B ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 27/10/2017).

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

1. Chị Trần Thị H, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 17B ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Anh Trần Hưng Đ1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 17B ấp 3, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Hữu H, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Thái Hồng Tr, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 9A ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh B - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B.

7. Ủy ban nhân dân xã T. Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn V - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

Tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Lê Huy B trình bày:*

Năm 2002, vợ chồng ông Lê Huy B, bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H diện tích đất 29.688m^2 thuộc thửa đất số 536, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00881QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/5/2000 cho hộ ông Thái Hồng Tr). Ông Thái Hồng Tr là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nhưng chưa sang tên, nay ông là người làm chứng và chịu trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà S. Nhưng sau đó, ông Tr không chịu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết, nên ông B, bà S đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện T buộc ông Thái Hồng Tr giao đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00881QSDĐ/TU cho ông B, bà S.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân

tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm buộc ông Thái Hồng Tr giao quyền sử dụng đất. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T kết hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T tiến hành đo đạc diện tích đất thực tế, cưỡng chế, bàn giao cho ông B, bà S. Tại thời điểm đó, chỉ giao cho ông B, bà S diện tích 23.701m^2. Đối với diện tích còn lại, Đ cưỡng chế trả lời do sai số thửa và lệch bản vẽ sẽ cung cấp số liệu cho ông B, bà S lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác.

Năm 2011, ông B và bà S chuyển nhượng cho ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X diện tích đất 23.701m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng/ha. Khi chuyển nhượng, ông B, bà S nói với ông Đ, bà X là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Thái Hồng Tr diện tích 29.688m^2 nhưng khi giao chỉ là 23.701m^2, còn dư 4.359m^2. Hai bên thống nhất khi đo bao tách thửa, tại thực địa đo được bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu như ghi trong giấy đặt cọc ngày 27/01/2011. Ông Đ, bà X mới thanh toán cho ông B và bà S diện tích 23.701m^2 với tổng số tiền 2.014.585.000 đồng.

Ông B và bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ và bà X trả diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 4.084m^2 (4.154,8m^2 – 70,8m^2 trả cho ông H do chồng lấn thửa) trên có 201 cây cao su trồng năm 2002 thuộc thửa đất số 784, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, ông B và bà S yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01418 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 05/9/2013 cho ông Đ và bà X.

Bị đơn ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X trình bày:

Ngày 27/01/2011, ông Đ và bà X có nhận chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất gồm: 1300 cây cao su, 400m^2 đất ở, 01 căn nhà diện tích 30m^2 mái lợp tôn và 01 giếng đào sâu 4m. Thời điểm nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Thái Hồng Tr đứng tên và kèm theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc thửa đất ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Đ, bà X do ông B, bà S được cấp theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (vụ án tranh chấp giữa ông B, bà S với ông Tr). Hai bên thống nhất không đo đạc lại, phần đất dư thì ông Đ, bà X sẽ được hưởng, nếu thiếu ông Đ, bà X phải chịu và thanh toán tiền theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B và bà S có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sang tên lại cho ông Đ, bà X. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ngày 27/01/2011, ông B và bà S bàn giao toàn bộ rẫy cao su và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ, bà X trong thời gian chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/3/2011, ông B, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/3/2011, hai bên đến Ủy ban nhân dân xã T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 22/4/2011, ông Đ và bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 23.701m^2.

Ngày 16/9/2011, ông B vào phần đất đã chuyển nhượng Đh dấu sơn vào cây cao su và thông báo với ông Đ đây là phần đất của ông B, bà S còn dư. Ông Đ không đồng ý, khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết. Ông Đ cho rằng ông B, bà S đã giao đủ diện tích 23.701m^2 là nguyên thửa như thỏa thuận, khi bàn giao ông B, bà S có chỉ ranh đất rõ ràng. Khi ông B vào rẫy tranh chấp, ông Đ biết diện tích 4.095m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khởi kiện và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Vì vậy, ông Đ, bà X không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Hồng Tr trình bày:

Thời điểm ông B, bà S chuyển nhượng diện tích đất cho ông Đ, bà X thì ông Tr có làm chứng khi đo ranh giao đất. Ông B và bà S giao hết phần đất diện tích khoảng 29.883m^2 (gồm cả thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Đ, bà X.

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

Năm 2002, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Lê Huy B, bà Nguyễn Thị S diện tích 29.688m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T (nay là huyện B) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/5/2000 hộ ông Thái Hồng Tr đứng tên (do bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Tr chưa sang tên). Bà H cùng ông B, bà S thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc. Tranh chấp giữa ông B, bà S với ông Đ, bà X thì bà H không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu H trình bày:

Ngày 30/8/2017, Tòa án kết hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp. Ngày 19/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ban hành Bản trích lục địa chính (Có đo đạc chỉnh lý) số 304-2017, diện tích đất tranh chấp là 4.154,8m^2; diện tích lấn sang thửa đất số 787 của ông H là 70,8m^2 . Do ông B và bà S xác định sai mốc ranh giới đã đo lấn chiếm sang thửa đất của ông H nên ông yêu cầu ông B và bà S trả lại diện tích 70,8m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Hưng Đ1 và chị Trần H trình bày:

Thống nhất ý kiến của cha, mẹ các anh, chị là ông Đ, bà X trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến bằng văn bản:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên tranh chấp là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện B có ý kiến bằng văn bản:

Con mương thể hiện tại bản trích lục địa chính số 304-2017 do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Diện tích 7,7m^2 thuộc mương là của thửa đất số 784, tờ bản đồ số 41, thống nhất chỉnh lý lại theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Do sự sai lệch của bản đồ địa chính nên khi các đương sự xác định diện tích đất tranh chấp thì bản vẽ bị sai lệch.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 27/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Huy B, bà Nguyễn Thị S đối với ông Trần Hưng Đ, bà Lê Thị X về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X liên đới bồi hoàn trị giá đất diện tích 4.084m^2 và 201 cây cao su cho ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S tổng số tiền 574.500.000 đồng (Năm trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) (Trong đó trị giá đất 490.080.000 đồng và trị giá cây cao su 84.420.000 đồng).

Sau khi bồi hoàn xong, ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.084m^2 và 201 cây cao su; đất có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp mương.

Phía tây giáp mương và thửa 787.

Phía đông giáp thửa 774.

Phía nam giáp đường đất.

Các đương sự có nghĩa vụ lập thủ tục đăng ký kê khai với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, ông Lê Huy B yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01418 do Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện B) cấp ngày 05/9/2013 cho ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên xử cho ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S được nhận lại quyền sử dụng đất diện tích 4.084m^2 và 201 cây cao su trên đất (không đồng ý nhận giá trị đất và tài sản gắn liền với đất); đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Ch01418 do UBND huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 05/9/2013 cho ông Đ, bà X để cấp lại cho ông B, bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị

S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: 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 phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn là ông Vũ Huy B, bà Nguyễn Thị S xác định có nhận chuyển nhượng của ông Thái Hồng Tr diện tích đất 29.688m^2, quá trình chuyển nhượng do thực hiện bằng giấy tay nên năm 2009 phát sinh tranh chấp. Bản án của Tòa án nhân dân huyện T xác định ông T có trách nhiệm giao cho ông B và bà S diện tích đất 23.701m^2. Trên cơ sở bản án có hiệu lực thì ông B, bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Hưng Đ khi chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay ông B, bà S cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ là chỉ chuyển nhượng diện tích đất 23.701m^2, phần đất dư còn lại là của ông bà. Xét thấy, việc ông B, bà S xác định đất của mình còn dư nên khởi kiện là không có căn cứ. Bởi lẽ, bản án của Tòa án nhân dân huyện T trước đây chỉ xác định ông Tr chuyển nhượng 23.701m^2, còn phần đất diện tích 4.084m^2 chưa bàn giao cho ông B, bà S. Ông B, bà S cũng chưa được cấp giấy chứng nhận diện tích đất này nên ông B, bà S không có quyền khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà X trả lại diện tích đất nêu trên. Nguyên đơn kháng cáo không có căn cứ và không có quyền khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, được Tòa án chấp nhận và xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các vấn đề về thẩm quyền giải quyết của Tòa án; việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Riêng quan hệ pháp luật Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác; nhận định về thời hiệu khởi kiện khi không có tranh chấp (yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu) là không đúng quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung tranh chấp

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả 4.048m^2 đất và tài sản gắn liền với đất là 201 cây cao su trồng năm 2002, đất thuộc thửa số 784, tờ bản đồ 41 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[5] Xét thấy lý do khởi kiện là năm 2011 nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 23.701m^2 (toàn bộ đất đã trồng cao su) theo giấy chứng nhận quyền sử đất được cấp và 4.154,8m^2 cùng với 201 cây cao su gắn liền diện tích đất này ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn; giá chuyển nhượng 850 triệu/ha (tương ứng 85.000đ/m^2); hai bên thỏa thuận đo đạc được bao nhiêu m^2, tính tiền bấy nhiêu. Thực tế bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn 2.014.585.000 đồng bằng trị giá diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.701m^2. Diện tích ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.154,8m^2 và 201 cây cao su, trừ đi 70,8m^2 chồng lấn đất của ông Lê Hữu H (chủ sử dụng đất liền kề) còn 4.084m^2 bị đơn chưa thanh toán. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn diện tích đất này và tài sản gắn liền với đất là 201 cây cao su. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn bồi hoàn cho nguyên đơn số tiền trị giá 4.084m^2 đất là 490.000.000 đồng; trị giá cây cao su gắn liền với đất là 84.420.000 đồng, cộng là 574.500.000 đồng. Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bị đơn giao trả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 201 cây cao su (không đồng ý nhận bằng tiền). Bị đơn không kháng cáo. Căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án chỉ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu được nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su có căn cứ pháp luật hay không.

[6] Xét thấy: Như đã nhận định ở phần trên [5] thì nguyên đơn xác định chuyển nhượng hết diện tích 29.688m^2 đất mà nguyên đơn có (do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H và ông Thái Hồng T năm 2002). Bị đơn cũng xác định nhận chuyển nhượng hết diện tích đất này và hai bên cùng có ý kiến thống nhất là giá chuyển nhượng 850 triệu đồng/ha (tương ứng với 85.000 đ/m^2) và số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là 2.014.585.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, Tòa án có căn cứ khẳng định bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn 29.688m^2 đất (đo đạc thực tế là 27.855,8m^2, gồm 23.701m^2 đất không tranh chấp và 4.154,8m^2 đang tranh chấp, trừ đi 70,8m^2 trả cho ông Lê Hữu H do chồng lấn thửa, còn 4.084m^2, nhưng mới thanh toán số tiền đối với diện tích 23.701m^2 đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích 4.084m^2 chưa thanh toán. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng bản chất vụ việc là tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán số tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị đơn quản lý sử dụng nhưng chưa thanh toán là có căn cứ. Diện tích đất dư ra và tài sản gắn liền với đất xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải diện tích đất bị đơn lấn chiếm hoặc chiếm giữ của nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất và tài sản gắn liền với đất là không phù hợp thực tế khách quan và quy định của pháp luật.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng diện tích đất 29.688m^2 có nguồn gốc nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà H, ông Tr. Nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 23.701m^2 là diện tích được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4.084m^2 đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, nên nguyên đơn không có quyền khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì cả bà H và ông Tr đều có lời khai xác định chuyển nhượng cho nguyên đơn (ông B – bà S) toàn bộ diện tích 29.688m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tr đứng tên; không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có yêu cầu độc lập, đồng thời có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H – ông Tr là 29.688m^2 (đo đạc thực tế là 27.855,8m^2). Mặt khác, tại Quyết định giám đốc thẩm số 83/2016/DS-GĐT ngày 24 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông B, bà S cũng giải quyết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn – bị đơn trong vụ án này đối với diện tích 29.688m^2 hay 23.701m^2 và diện tích đất chênh lệch; không có nhận định nào về quyền lợi của bà H – ông Tr đối với diện tích đất các đương sự đang tranh chấp. Sau khi có quyết định giám đốc thẩm và Tòa án nhân dân huyện B thụ lý giải quyết sơ thẩm lại vụ án, ông Đ với tư cách nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện. Ông B, bà S thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, nên khởi kiện và trở thành nguyên đơn. Vì vậy, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án là không phù hợp.

[8] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã nhận định ở phần trên thì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi hoàn giá trị đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn là không chính xác; trong trường hợp này là nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật và cách tuyên bảo đảm tính chính xác. Sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ là sự nhầm lẫn, lỗi không nghiêm trọng.

[10] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, cụ thể là bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án có giá ngạch là số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, Điều 148; khoản 1, Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu được nhận lại tài sản là 4.084m^2 đất và 201 cây cao su.

Sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 27/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương về quan hệ pháp luật và cách tuyên tại phần quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Huy B, bà Nguyễn Thị S đối với ông Trần Hưng Đ, bà Lê Thị X về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X có nghĩa vụ liên đới thanh toán trị giá đất diện tích 4.084m^2 là 490.080.000 đồng và trị giá 201 cây cao su là 84.420.000 đồng, cộng là 574.500.000 đồng (năm trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S.

Sau khi thanh toán xong, ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X được quyền sử dụng diện tích 4.084m^2 đất và 201 cây cao su gắn liền với diện tích đất này, có tứ cận:

Phía bắc giáp mương.

Phía tây giáp mương và thửa 787.

Phía đông giáp thửa 774.

Phía nam giáp đường đất.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01418 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 05/9/2013 cho ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Huy B, bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01418 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 05/9/2013 cho ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S đã nộp số tiền 5.697.172 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Buộc ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền này cho ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S.

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hưng Đ và bà Lê Thị X phải liên đới chịu số tiền 26.980.000 đồng (hai mươi sáu triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị S và ông Lê Huy B phải liên đới chịu số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 4.512.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0016615 ngày 14/9/2017, số 0005493 ngày 07/6/2017 và số 0005303 ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án huyện B. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S và ông Lê Huy B số tiền 4.312.500 đồng (bốn triệu ba trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) tạm ứng án phí còn thừa.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Huy B và bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0016995 ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh