

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT
Ngày 21-4-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - 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.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1 bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐ-PT ngày 18/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Văn K, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 51/10, khu phố H, phường V, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H1 - Luật sư tại Văn phòng Luật sư D thuộc Đoàn L tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số A62bis, khu phố B1, phường B2, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 14/10, khu phố H, phường V, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Xuân T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 2, khu phố T3, phường T4, thị xã T5, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 14/10, khu phố H, phường V,, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1961; vắng mặt.

3. Bà Trương Huỳnh T7, sinh năm 1989; vắng mặt.

4. Ông Trương Huỳnh L, sinh năm 1999; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 51/10, khu phố H, phường V,, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng: Ông Lê Minh T8, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 26/4, khu phố H, phường V,, thành phố T1, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Trương Văn K.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 19/01/2021, văn bản trình bày ý kiến ngày 02/3/2021 và quá trình tố tụng phía nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2009, ông K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh Q diện tích đất là 90,90m², giá chuyển nhượng là 385.000.000 đồng, phần đất này thuộc một phần thửa đất I (thửa gốc 184), tờ bản đồ số R (B2) tại khu phố H, phường V,, thành phố T1, tỉnh Bình Dương, phần đất này đã được Cơ quan U huyện (nay là thành phố T1) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Minh Q ngày 29/9/2010 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA203854, sổ vào sổ CH00557/VP.

Thực hiện việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất ngày 12/11/2009 nhưng không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông K đã giao cho ông Q tổng cộng số tiền 385.000.000 đồng (việc giao nhận tiền có giấy tờ chứng minh đầy đủ). Sau khi nhận chuyển nhượng đất và thanh toán tiền xong cho ông Q thì ông K đã xây dựng trên phần đất đã nhận chuyển nhượng một căn nhà cấp 4 để ở cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Q thì ông Q có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K để làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phần diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cho tách nên sự việc kéo dài đến hôm nay, hiện nay ông K đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q.

Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Q ký ngày 12/11/2009 để ông K tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không chấp nhận.

Theo Đơn phản tố ngày 15/4/2021, văn bản trình bày ý kiến ngày 23/3/2021, 15/4/2021 và quá trình tố tụng phía bị đơn trình bày:

Ông Q chỉ thông nhất với trình bày của ông K về việc có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng, việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực theo quy định cũng như quá trình quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của ông K.

Ông Q không thông nhất với trình bày của ông K về giá chuyển nhượng, theo ông Q hai bên thống nhất giá chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc là 5.000.000 đồng/m² nhân với diện tích chuyển nhượng là 90,90m² thành tiền là 454.000.000 đồng. Ông K mới thanh toán 335.000.000 đồng, còn nợ lại 119.500.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông K có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 để ở cho đến nay và ông Q đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông K liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, tuy nhiên trải qua thời gian dài ông K không thực hiện được.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Q ký ngày 12/11/2009 để ông K tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q không đồng ý và có yêu cầu phản tố nội dung: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2009; Hợp đồng thỏa thuận đất (nhà) dài hạn ngày 12/11/2009; hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 14/9/2009; buộc ông K trả lại diện tích đất 86,8m² cho ông Q, ông Q đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông K như bản án sơ thẩm.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 15/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim C trình bày:

Bà C là vợ của ông Q có đăng ký kết hôn, theo Giấy chứng nhận kết hôn số 16, quyển số 01/2010 do Cơ quan U xã T9, huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2010. Thời điểm ông Q và ông K thỏa thuận mua bán giấy tay mảnh đất có diện tích 90,90m² thuộc một phần thửa đất I (thửa góc 184) tờ bản đồ số R (B2) tại khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương thì Bà C không biết, ông Q tự định đoạt. Bà C xác định đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do đó việc ông Q tự định đoạt, chuyển nhượng cho ông K là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó Bà C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 15/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T6 trình bày:

Bà T9 là vợ của ông K. Thống nhất với lời trình bày của ông K về việc vợ chồng có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 90,90m² thuộc một phần thửa đất I (thửa gốc 184) tờ bản đồ số R (B2) tại khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương của ông Q, nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của chung hai vợ chồng. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì vợ chồng bà đã nhận đất, nhà, cải tạo lại nhà vào năm 2009, gia đình bà có 05 nhân khẩu sinh sống trên đất đến nay gần 12 năm, được cấp sổ nhà, sổ hộ khẩu, đồng hồ điện kế chính, đồng hồ nước.

Bà T9 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông K, xin được công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 86,8m² tại thửa đất I (thửa gốc 184) tờ bản đồ số R (B2) tại khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương là tài sản hợp pháp của ông K và bà T9.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 15/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Huỳnh T7 trình bày:

Bà T7 là con gái của ông K, bà T9. Thống nhất với lời trình bày của ông K về việc ông K và bà T9 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 90,90m² tại thửa đất I (thửa gốc 184) tờ bản đồ số R (B2) tại khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương của ông Q vào năm 2009. Bà T7 xác định không có đóng góp gì đối với số tiền ông K bỏ ra để nhận chuyển nhượng của ông Q cũng như tiền xây dựng, cải tạo lại căn nhà đang sử dụng. Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 15/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Huỳnh L trình bày:

Ông L là con của ông K, bà T9. Thống nhất với lời trình bày của ông K về việc ông K và bà T9 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 90,90m² tại thửa đất I (thửa gốc X) tờ bản đồ số R (B2) tại khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương của ông Q vào năm 2009. Bà T7 xác định không có đóng góp gì đối với số tiền ông K bỏ ra để nhận chuyển nhượng của ông Q cũng như tiền xây dựng, cải tạo lại căn nhà đang sử dụng. Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2021 người làm chứng ông Lê Minh T8 trình bày:

Ông Tâm có ký tên là người làm chứng vào Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 19/9/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2009 giữa ông Nguyễn Minh Q và Ông Trương Văn K. Về diện tích đất chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu thì ghi trong hợp đồng do ông viết dùm cho hai bên đọc lại. Việc giao nhận tiền các bên tự giao nhận ông không chứng kiến nên không biết số tiền là bao nhiêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1 đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 117, 119, 122, 129, 132, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 127 Luật Đất đai 2003.

- 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương Văn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q ký ngày 12/11/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh Q về việc hủy hợp đồng đặt cọc nhà đất ký ngày 14/9/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2009 giữa Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q.

3. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc nhà đất ký ngày 14/9/2009; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2009; hợp đồng thỏa thuận đất (nhà) dài hạn ký ngày 12/11/2009 giữa Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2009 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T6 và ông Nguyễn Minh Q là vô hiệu.

Buộc ông K, bà T9, bà T7 và ông L có trách nhiệm trả lại cho ông Q 86,8m² diện tích đất thuộc một phần thửa đất I (thửa gốc 184) tờ bản đồ số R (B2) tọa lạc khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở 01 tầng diện tích 59,1m², cột xây gạch, tường xây tô sơn nước, có gác, mái tole có trần, nền gạch men; nhà tạm diện tích 25m², mái tole, cột xây gạch, vách ván, nền gạch men; 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính.

Ông Nguyễn Minh Q được quyền sở hữu các công trình trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng diện tích 59,1m², cột xây gạch, tường xây tô sơn nước, có gác, mái tole có trần, nền gạch men; nhà tạm diện tích 25m², mái tole, cột xây gạch, vách ván, nền gạch men; 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính sau khi thanh toán xong tiền cho phía Ông Trương Văn K.

(Có bản vẽ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Minh Q phải thanh toán cho Ông Trương Văn K, bà Nguyễn Thị Thanh T6 tổng số tiền 2.171.835.250 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/11/2021, nguyên đơn Ông Trương Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2009 giữa ông Nguyễn Minh Q và Ông Trương Văn K; ngày 22/02/2022, Ông Trương Văn K làm đơn kháng cáo bổ sung là để thực hiện theo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, ông K xin chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở và chấp nhận nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/11/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1 theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ông Trương Văn K không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu, kháng cáo bổ sung và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1. Bị đơn ông Nguyễn Minh Q giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương Văn K, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 và sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Ông Trương Văn K và Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của Ông Trương Văn K và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn Ông Trương Văn K và bị đơn ông Nguyễn Minh Q đã tự nguyện thỏa thuận lập một giấy viết tay “Hợp đồng thỏa thuận đất (nhà) dài

hạn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 12/11/2009, có người làm chứng là ông Lê Minh T8, phía bị đơn ông Nguyễn Minh Q đồng ý bán cho phía nguyên đơn Ông Trương Văn K diện tích 90,90m² đất tại thửa đất số 184 (18); tờ bản đồ số B2; địa chỉ thửa đất tại ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú, huyện T1, tỉnh Bình Dương nay là phường Vĩnh Phú, thành phố T1, tỉnh Bình Dương với giá 385.000.000 đồng; phía nguyên đơn đã giao đủ tiền cho phía bị đơn và phía bị đơn đã giao diện tích đất cho phía bị đơn sử dụng. Diện tích đất 90,90m² (đo đạc thực tế là 86,8m²) là loại đất trồng cây lâu năm không phải loại đất ở tại nông thôn. Năm 2009 ông K nhận đất và tự ý xây dựng nhà ở trên đất có mục đích sử dụng chỉ được trồng cây lâu năm, không làm đơn xin phép chính quyền địa phương về thủ tục xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, chưa phải là loại đất ở tại nông thôn.

[2.2] Ngày 18/12/2009, ông Nguyễn Minh Q làm đơn xin phép sửa chữa công trình xây dựng nhà ở tại ấp Hòa Long, xã Vĩnh Phú, huyện T1 nay là phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An với diện tích sửa chữa: Trệt: 40m²; lầu: 40m² được CƠ QUAN U huyện T1 ký xác nhận nhưng ông K không làm được thủ tục sở hữu nhà.

[2.3] Ngày 27/12/2011, ông Nguyễn Minh Q có làm đơn xin tách thửa đất số 184, diện tích: 90,90m² (đất trồng cây lâu năm), tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số CH00557/VP, do CƠ QUAN U huyện T1 cấp cho ông Nguyễn Minh Q ngày 29/9/2010 cho Ông Trương Văn K được CƠ QUAN U phường Vĩnh Phú xác nhận. Nhưng phía nguyên đơn ông K và phía bị đơn ông Q không tiếp tục yêu cầu CƠ QUAN U huyện T1 thực hiện thủ tục tách thửa đất theo quy định của Luật Đất đai và các ông thừa nhận có đến Chi nhánh Văn phòng Đ huyện T1 để làm thủ tục tách thửa đất nhưng phía Chi nhánh Văn phòng Đ trả lời miệng là trường hợp xin tách thửa đất của các ông không đủ điều kiện tách thửa theo quy định về diện tích đất tối thiểu do CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương đã ban hành. Từ đó cho đến nay, ông Q và ông K không lập thủ tục xin tách thửa đất nói trên.

[2.4] Tại Công văn số 1238/CƠ QUAN U-NC ngày 28/4/2021 của CƠ QUAN U thành phố T1 xác định: “Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00557/VP ngày 29/9/2010 do CƠ QUAN U huyện (nay là thành phố) T1 cấp cho ông Nguyễn Minh Q, thửa đất số 184, tờ bản đồ số R (B2), tọa lạc khu phố H, phường V., thành phố T1 tiếp giáp đường đất cụt và đường VP. Qua rà soát, đường Vĩnh Phú 38 nằm trong danh mục các tuyến đường do Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thửa được ban hành kèm theo Quyết định 6775/QĐ-CƠ QUAN U ngày 19/10/2018 của CƠ QUAN U thị xã T1 về việc phê duyệt điều chỉnh danh mục các tuyến đường do Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 25/2017/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2017 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T1 căn cứ Quyết định số 25/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2017, Quyết định số 28/2019/QĐ-CƠ QUAN U ngày 03/12/2019 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương để xem xét giải quyết.

[2.5] Đối với diện tích đất: 86,8m², đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 184, tờ bản đồ số R, tại khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương, hiện nay phía nguyên đơn Ông Trương Văn K là người trực tiếp sử dụng và tự ý xây dựng một căn nhà cấp 4 có diện tích 59,1m² và một nhà tạm có diện tích 25m², chưa được phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[2.6] Căn cứ khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 49/QĐ-CƠ QUAN U ngày 24/7/2009 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương quy định diện tích đất tối thiểu đối với đất nông nghiệp được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương đối với khu vực huyện T1 nay là thành phố T1, đất tại các xã là 400m².

[2.7] Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-CƠ QUAN U ngày 03/12/2019 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương có quy định cụ thể về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, trong đó diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với loại đất nông nghiệp tại các phường là 100m² (trong đó có phường Vĩnh Phú). Phần diện tích đất: 86,8m² ông K nhận chuyển nhượng của ông Q vào năm 2009 là không đủ điều kiện để tách thửa theo các quyết định trên. Mặc khác, ông K chuyển nhượng loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) mà tự ý xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp là vi phạm Luật Đất đai.

[2.8] Phía bị đơn xác định việc chuyển nhượng diện tích 86,8m² đất trồng cây lâu năm cho ông K sử dụng là chưa đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Quyết định số 49, 25, 28 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương đã ban hành đối với diện tích đất nông nghiệp tối thiểu được phép tách theo quy định nên ông Q có đơn phản tố yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm và chấp nhận bồi thường thiệt hại về giá trị xây dựng nhà trên đất nông nghiệp của ông K và bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất tổng cộng: 2.171.835.250 đồng là phù hợp.

[2.9] Đối chiếu tại điểm b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận trong trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông Q chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 86,8m² đất trồng cây lâu năm là chưa đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 49, 25 và quyết định số 28 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương đối với đất nông nghiệp tối thiểu được tách thửa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Q và ông K lập ngày 12/11/2009 chưa được công chứng hoặc CƠ QUAN U cấp có thẩm quyền chứng thực, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm phía nguyên đơn Ông Trương Văn K tự ý xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, chưa được CƠ QUAN U cấp có thẩm quyền cho phép, ông Q và ông K không thực hiện thủ tục xin phép chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất trồng cây lâu năm sang loại đất ở tại nông thôn theo đúng quy định tại Điều 13 và Điều 36 của Luật Đất đai năm 2003. Cho nên Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông K lập ngày 12/11/2009 không thể áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1.

[2.10] Do đó, yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương Văn K yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 12/11/2009 giữa ông K với ông Q và yêu cầu công nhận diện tích đất 86,8m² đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) là không có căn cứ chấp nhận.

[2.11] Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Trương Văn K và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1; không chấp nhận ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T1.

[2.12] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông K đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí cho ông K theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Trương Văn K; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 30/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T1 như sau:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 129, 132, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 127 Luật Đất đai 2003 và các Quyết định số 49/QĐ-CƠ QUAN U ngày 24/7/2009, Quyết định số 25/QĐ-CƠ QUAN U ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/QĐ-CƠ QUAN U ngày 03/12/2019 của CƠ QUAN U tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu được phép tách đổi với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

- 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Trương Văn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q ký ngày 12/11/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh Q về việc huỷ Hợp đồng đặt cọc nhà đất ký ngày 14/9/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2009 giữa Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q.

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc nhà đất ký ngày 14/9/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2009; Hợp đồng thỏa thuận đất (nhà) dài hạn ký ngày 12/11/2009 giữa Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/11/2009 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T6 và ông Nguyễn Minh Q là vô hiệu.

Buộc Ông Trương Văn K, bà Nguyễn Thị Thanh T6, bà Trương Huỳnh T7 và ông Trương Huỳnh L có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Minh Q 86,8m² diện tích đất thuộc một phần thửa đất I (thửa gốc 184) tờ bản đồ số R (B2) tọa lạc khu phố H, phường V., thành phố T1, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở 01 tầng diện tích 59,1m², cột xây gạch, tường xây tô sơn nước, có gác, mái tole có trần, nền gạch men; nhà tạm diện tích 25m², mái tole, cột xây gạch, vách ván, nền gạch men; 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính.

Ông Nguyễn Minh Q được quyền sở hữu các công trình trên đất gồm: Nhà ở 01 tầng diện tích 59,1m², cột xây gạch, tường xây tô sơn nước, có gác, mái tole có trần, nền gạch men; nhà tạm diện tích 25m², mái tole, cột xây gạch, vách ván, nền gạch men; 01 đồng hồ nước; 01 điện kế chính sau khi thanh toán xong tiền cho phía Ông Trương Văn K.

(Có bản vẽ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Minh Q phải thanh toán cho Ông Trương Văn K, bà Nguyễn Thị Thanh T6 tổng số tiền 2.171.835.250 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi một triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm năm chục đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Văn K và ông Nguyễn Minh Q được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Minh Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0055362 ngày 15/4/2021 của Chi cục T7 thành phố T1.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 T1;
- TAND thành phố T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Văn Tâm