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

Bản án số: 166/2023/DS-PT
Ngày 11-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng dân sự

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: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- 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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 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 62/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 184/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Kim T, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, đường N, tổ A, ấp P, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, đường H, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Châu Thị B, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1965; địa chỉ: số K, tổ A, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường H, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2016), có mặt.

3. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ tạm trú: số A, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn P là ông Nguyễn Hoàng M.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị số 35/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ Kim T trình bày:

Ngày 28/02/2005, bà Phạm Thị P cùng với 03 người con của bà P là Châu Thị B, Phạm Văn P, Phạm Văn P đã chuyển nhượng cho ông T một phần đất có diện tích 312m^2 với số tiền 280.800.000 đồng. Đến ngày 08/2/2007, ông mua tiếp của bà Phạm Thị P cùng với 03 người con của bà P là Châu Thị B, Phạm Văn P, Phạm Văn P diện tích đất liền kề có diện tích 200m^2 với số tiền 300.000.000 đồng thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309QSDĐ/PM, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999. Ông T đã mua đất của mẹ con bà P tổng diện tích đất là 512m^2 với số tiền 580.800.000 đồng và đã thanh toán cho mẹ con bà P số tiền 554.631.000 đồng, số tiền còn lại 45.369.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất sang tên thì ông T có trách nhiệm thanh toán đủ, dứt điểm. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng ngôi nhà cấp 4 để ở và nhà xưởng, ông T được Phòng Quản lý đô thị thành phố T cấp số nhà A, đường P, khu phố A, phường P, thành phố T. Do phần đất mẹ con bà P chuyển nhượng cho ông T nằm trong diện giải phóng mặt bằng xây dựng thành phố mới Bình Dương, vì vậy tạm thời ngừng việc sang nhượng đất. Đến tháng 9/2010, bà P chết nhưng do đất chưa tách thửa nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà Phạm Thị P. Ngày 16/5/2014, ông T cùng các đồng thừa kế của bà P là Châu Thị B, Phạm Văn P cùng thỏa thuận cam kết tại Ủy ban nhân dân phường P về diện tích đất giải tỏa 215m^2 thuộc hành lang đường bộ đường P do các thừa kế của bà P nhận tiền đền bù 62,5m^2, ông T nhận phần diện tích đất 152,8m^2. Khi nhận tiền đền bù từ Trung tâm phát triển quỹ đất thì các thừa kế của bà P có trách nhiệm thông báo để ông T nhận theo Giấy cam kết được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực ngày 16/5/2014. Ngày 28/12/2013, do thi công công trình đường vào Trung tâm Chính trị - Hành chính tập trung tỉnh Bình Dương qua diện tích của ông T đang sử dụng nên ông T được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T bồi thường về tài sản trên đất với số tiền 434.898.968 đồng, không bồi thường về đất. Ngày 03/8/2016, các đồng thừa kế bà P là Châu Thị B, Phạm Văn P, Phạm Văn P đã nhận tiền bồi thường của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T mặc dù trong bản cam kết thì bà B, ông P, ông P phải có trách nhiệm thông báo cho ông T để ông T nhận số tiền bồi thường nêu trên nhưng các bị đơn không thực hiện.

Vì vậy ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P giao quyền sử dụng đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 414,4m^2 ngày 12/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 643.400.000 đồng tương đương diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng 512m^2 – 414,4m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế sử dụng). Như vậy diện tích thực tế các bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn ông Đỗ Kim T theo Bản cam kết ngày 16/5/2014, ngày 29/5/2014 đã được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực là 97,6m^2 x 6.500.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Văn P và người đại diện hợp pháp của ông P là ông Nguyễn Hoàng M thống nhất trình bày:

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về thời điểm, diện tích, số tiền chuyển nhượng vào ngày 28/02/2005, do bà Phạm Thị P cùng với 03 con tên Châu Thị B, Phạm Văn P, Phạm Văn P đã chuyển nhượng cho ông T một phần đất có diện tích 312m^2 với số tiền 280.800.000 đồng. Đến ngày 25/12/2008, bà Phạm Thị P cùng với 03 con của bà P là bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P chuyển nhượng tiếp cho ông T phần đất liền kề có diện tích 200m^2 với số tiền 300.000.000 đồng (giá 1.500.000đồng/m^2) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309QSDĐ/PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 02/7/1999. Tổng diện tích ông T nhận chuyển nhượng là 512m^2 với số tiền 580.800.000 đồng. Tuy nhiên, ông T mới chỉ thanh toán cho gia đình bà P số tiền 310.800.000 đồng. Hiện tại, ông T đang quản lý, sử dụng đất đã chuyển nhượng là đúng. Đối với số tiền đền bù theo cam kết ông T yêu cầu các bị đơn thanh toán thì ông P không phải là người nhận tiền đền bù nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T. Tại thời điểm thỏa thuận và lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với hộ gia đình bà Phạm Thị P thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị P mà đây là di sản thừa kế của bà Đỗ Thị T (theo quyết định trong Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương).

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Biên bản thỏa thuận ngày 19/5/2016 và Vi bằng số 417/2016 ngày 19/5/2016 tại Văn phòng Thừa phát lại thành phố T thì phần đất hộ bà P đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Kim T thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P nhưng bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm bà B, ông P, ông P với ông T lập bản cam kết về việc thống nhất nhận tiền đền bù mở rộng đường Phạm Ngọc T thì toàn bộ số tiền được nhận tiền đề bù nêu trên cũng được xác định là di sản thừa kế của bà Đỗ Thị T (theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Bà B, ông P, ông P chỉ là những người trong số nhiều người đồng thừa kế di sản của bà T. Vì vậy, bà B, ông P, ông P không có toàn quyền để định đoạt số tiền nhận đền bù này. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông T với hộ bà P và cam kết thống nhất giữa ông T với các đồng thừa kế của bà P là không có giá trị pháp lý để thực hiện đề nghị Tòa án xem

xét lại phần diện tích ông T thỏa thuận với bà Phúc để nhận chuyển nhượng so với diện tích ông T yêu cầu và phần đất bị giải tỏa.

Bị đơn bà Châu Thị B trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Phạm Văn P và có đơn xin vắng mặt tại tất cả các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án.

Bị đơn ông Phạm Văn P:

Ông P được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển giao tài liệu, chứng cứ nguyên đơn khởi kiện, thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai tại Tòa án hợp lệ nhưng ông P vắng mặt không có lý do nên không có văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án.

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

Năm 2015, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng thuê nhà đối với ông Đỗ Kinh T diện tích khoảng 400m^2 tọa lạc đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với thời hạn là 10 năm kể từ ngày 14/12/2015; giá thuê 05 năm đầu là 17.000.000 đồng/tháng, kể từ năm thứ 06 sẽ là 18.700.000 đồng/tháng; tiền thuê được thanh toán vào ngày 02 tây hàng tháng; trường hợp sử dụng điện của ông T thì hàng tháng bà H có trách nhiệm trả tiền điện cho ông T theo giá điện của ngành điện lực. Khi ký hợp đồng thuê, bà H đã đặt cọc cho ông T 03 tháng tương đương với số tiền 51.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào 03 tháng cuối của hợp đồng. Hiện nay, bà vẫn thuê căn nhà trên của ông T nhưng việc tranh đất giữa ông Đỗ Kinh T với bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P thì bà H không liên quan, bà Nguyễn Thị H có đơn xin giải quyết vắng mặt suốt quá trình tố tụng của vụ án. Trường hợp, việc tranh đất giữa ông Đỗ Kinh T với bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P buộc bà phải chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì bà thống nhất nhưng phải báo cho bà trước một thời gian.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Kim T đối với bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng dân sự".

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2005 và ngày 25/12/2008 có hiệu lực. Nguyên đơn ông Đỗ Kim T được quyền quản lý, sử dụng và đăng ký, kê khai đối diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 414,4m^2 thuộc tờ bản đồ 12-3, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương *(kèm theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng thửa đất).*

1.2. Nguyên đơn ông Đỗ Kim T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quyết định của Tòa án và khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc ông Đỗ Kim T có trách nhiệm thanh toán có giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 30,24m^2 x 40.000.000 đồng = 1.209.600.000 đồng (một tỷ hai trăm lẻ chín

triệu sáu trăm nghìn đồng) cho các bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Kim T đối với các bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P thanh toán số tiền (97,6m^2 x 6.500.000 đồng) = 643.400.000 đồng (sáu trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn ông Đỗ Kim T theo Bản cam kết ngày 16/5/2014 và ngày 29/5/2014 được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

+ Ngày 05/10/2020, nguyên đơn ông Đỗ Kim T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

+ Ngày 07/10/2020, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn P là ông Nguyễn Hoàng M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Ngày 12/10/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn P là ông Nguyễn Hoàng M vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ quyết định kháng nghị. 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:

- 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: Vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 35/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên năm 2005, năm 2008, nguyên đơn ông Đỗ Kim T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị P với tổng diện tích là 512m^2 được thể hiện tại các bút lục số 03, 04, 05, 06, 07, 08. Phần quyền sử dụng đất ông Đỗ Kim T nhận chuyển nhượng từ hộ bà Phạm Thị P có một phần thuộc diện giải tỏa thực hiện công trình nâng cấp mở rộng đường P. Năm 2010, bà Phạm Thị P chết. Do ông Đỗ Kim T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 16/5/2014, ông Đỗ Kim T cùng các đồng thừa kế của bà Phạm Thị P gồm bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P ký bản cam kết tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương về việc thống nhất nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng, theo đó các bên cam kết tổng diện tích quyền sử dụng đất nằm trong giải tỏa là 215,3m^2, các bên đồng ý để ông Đỗ Kim T nhận tiền đền bù đối với diện tích 152,8m^2, diện tích còn lại 62,5m^2 thuộc hành lang đường bộ thì các đồng thừa kế của bà Phạm Thị P nhận tiền đền bù.

Từ việc thỏa thuận nhận tiền giải tỏa đường P, lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm là khi nhận chuyển nhượng thì phần đất giáp trực tiếp với đường P nên sau khi đường P mở rộng vào năm 2012 tất nhiên diện tích còn lại của nguyên

đơn phải được trừ đi diện tích giải tỏa (512 m^2 – 215,3m^2 = 296,7m^2). Bị đơn đã nhận số tiền đền bù giải tỏa nên phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn như nội dung cam kết. Như vậy, để có căn cứ giải quyết vụ án thì cần tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ thể hiện bị đơn đã nhận số tiền đền bù giải tỏa là bao nhiêu tiền để trả lại cho nguyên đơn nên không có căn cứ để đánh giá kháng cáo, kháng nghị trong vụ án.

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] Bị đơn ông Phạm Văn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do; bị đơn bà Châu Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2020/QĐXXST-DS ngày 10/8/2020 (bút lục 324), Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2020/QĐST-DS ngày 28/8/2020 (bút lục 333) tại mục người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thể hiện đầy đủ họ tên, năm sinh, địa chỉ của của bà Nguyễn Thị H. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T nhận định Quyết định xét xử không đúng mẫu số 47-DS và 49-DS ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc ban hành kèm theo một số biểu mẫu trong tố tụng dân sự là không có căn cứ.

[3] Theo đơn khởi kiện (bút lục 01 - 02), đơn khởi kiện bổ sung (bút lục 24 - 25) nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn hoàn trả số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với diện tích 152,8m^2, tương đương số tiền 993.200.000 đồng.Theo biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục 386 - 391) không thể hiện việc ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông T yêu cầu các bị đơn phải thanh toán số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với diện tích 97,6m^2, tương đương số tiền 643.400.000 đồng. Như vậy, ông T chỉ thay đổi yêu cầu khởi kiện, việc thay đổi yêu cầu của ông T không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với phần tiền và diện tích chênh lệch là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 244 là không có căn cứ.

[4] Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 và ngày 25/12/2008 đối với diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 414,4m^2, yêu cầu các bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền bồi thường đất đường P cho ông T số tiền 643.400.000 đồng tương đương diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng 512m^2 – 414,4m^2 (diện tích đất đo đạc theo kết quả thực tế), diện tích thực tế các bị đơn bồi thường cho nguyên đơn là 97,6m^2 theo Bản cam kết đã được Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T chứng thực ngày 16/5/2014 và ngày 29/5/2014.

[5] Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T với hộ gia đình bà Phạm Thị P thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị P, đây là di sản thừa kế của bà Đỗ Thị T theo quyết định trong Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

[6] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ông Đỗ Kim T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ hộ bà Phạm Thị P, bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P với tổng diện tích là 512m^2 thuộc thửa 40, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, trong đó nhận chuyển nhượng diện tích 312m^2 với giá chuyển nhượng 280.800.000 đồng theo Giấy đặt cọc mua đất ngày 28/02/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005; nhận chuyển nhượng 200m^2 với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/12/2008 và Hợp đồng mua bán đất ngày 25/12/2008. Ông T đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng năm 2005 cho hộ bà P, còn đối với số tiền chuyển nhượng năm 2008, ông T đã thanh toán số tiền 254.631.000 đồng, còn nợ lại hộ bà P số tiền 45.369.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309/QSDĐ/PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, Bình Dương cấp ngày 02/7/1999. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã nhận đất và cất nhà, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T chứng nhận số nhà số 1015/UBND-CNSN-PM ngày 12/12/2008. Năm 2010, bà P chết, phần đất ông T nhận chuyển nhượng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có một phần thuộc diện tích giải tỏa thực hiện công trình nâng cấp mở rộng đường vào Trung tâm Chính trị - Hành chính tập trung tỉnh Bình Dương. Đối với tài sản trên đất ông T nhận tiền bồi thường theo Giấy nhận tiền ngày 28/12/2013, còn đối với quyền sử dụng đất giữa ông T và các con của bà P gồm bà B, ông P và ông P lập bản cam kết về việc thống nhất nhận tiền đền bù mở rộng đường P ngày 16/5/2014 và ngày 29/5/2014, bản cam kết trên được Ủy ban nhân dân phường P chứng thực. Theo nội dung bản cam kết thể hiện phần đất ông T mua từ hộ bà P có diện tích nằm trong giải tỏa là 215,3m^2, hiện nay chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được và bà P đã chết nên ông T cùng các đồng thừa kế của bà P cam kết phần nhận tiền bồi thường, ông T nhận tiền đền bù diện tích 152,8m^2, các thừa kế bà P nhận tiền đền bù diện tích 62,5m^2 thuộc hành lang lộ giới.

[7] Quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 414,4m^2, tờ bản đồ 12-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được giải quyết theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, theo quyết định của bản án thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P gồm bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P được chia quyền sử đất hiện đang tranh chấp (vị trí B3 theo sơ đồ bản vẽ tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016) là phần đất hiện đang tranh chấp và xác định ông Đỗ Kim T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ngày 19/5/2016, các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị T thống nhất thỏa thuận cách phân chia di sản của bà Đỗ Thị T đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT theo Vi bằng số 417/2016/VB-TPLTPTDM ngày 19/5/2016 của Văn phòng Thừa phát lại T và ngày 26/11/2016 giữa bà B, ông P, ông P lập văn bản thỏa thuận khai nhận thỏa thuận phân chia di sản thống nhất giao cho ông P có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Kim T theo Vi bằng số 1106, 1107, 1108/2016/VB-TPLTDM ngày 26/11/2016 của

Văn phòng Thừa phát lại T về nội dung sự kiện hành vi lập vi bằng như sau: "*Chúng tôi đều thống nhất và đồng ý với nội dung của Văn bản khi nhận phân chia di sản ngày 26/11/2016 mà chúng tôi đã thống nhất và tự xác lập. Đồng thời chúng tôi cam kết thực hiện đúng, đầy đủ nội dung văn bản này. Chúng tôi cam kết không khiếu nại, khiếu kiện bất kỳ vấn đề gì liên quan đến văn bản này".* Theo văn bản khai nhận thỏa thuận và phân chia di sản ngày 26/11/2016 giữa bà B, ông P, ông P thống nhất giao cho ông P có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Kim T diện tích đất 512m^2 đây là các tình tiết sự kiện mà nguyên đơn không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất mà hộ bà Phạm Thị P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00309QSDĐ/PM ngày 02/7/1999 đã được giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DS-ST ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T và Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, bản án đã có hiệu lực thi hành nhưng chưa giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hộ bà P với ông T. Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT có hiệu lực thi hành và các đương sự không yêu cầu thi hành án mà đã tự thỏa thuận phân chia di sản theo Vi bằng số 417/2016/VB-TPLTPTDM ngày 19/5/2016 của Văn phòng Thừa phát lại T, sau khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở và đã được cấp số nhà do Phòng Quản lý đô thị thị xã (nay là thành phố) T cấp và sinh sống cho đến nay, các bị đơn cũng không có ý kiến phản đối. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 và ngày 25/12/2008 giữa ông T với bà Phạm Thị P là người đúng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00309/QSDĐ/PM do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, Bình Dương cấp ngày 02/7/1999 cấp cho bà Phạm Thị P thì trong thành viên hộ gia đình tại thời điểm chuyển nhượng có bà P và ông P. Bà P chết nên những người thừa kế của bà P được nhận di sản nên có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại. Do đó, người đại diện hợp pháp của ông P cho rằng diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị P là không có căn cứ.

[9] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 và 25/12/2008 thì ông T nhận chuyển nhượng với tổng diện tích 512m^2 thuộc thửa 40, tờ bản đồ 12 và ông T đã thanh toán tiền số tiền 535.431.000 đồng trên tổng số tiền 580.800.000 đồng, trong đó diện tích 312m^2 nhận chuyển năm 2005 đã thanh toán xong, diện tích 200m^2 nhận chuyển nhượng năm 2008, ông T đã thanh toán số tiền 254.631.000 đồng, còn nợ lại hộ bà P số tiền 45.369.000 đồng. Bị đơn ông P, bà B thừa nhận tổng diện tích nguyên đơn nhận chuyển nhượng là 512m^2 với số tiền 580.800.000 đồng và nguyên đơn ông T chỉ thanh toán cho gia đình bà P số tiền 310.800.000 đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Như vậy, nếu tính số tiền đã thanh toán thì diện tích đất tương ứng ông T đã thanh toán là 169,76m^2. Tổng cộng diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng và thanh toán là 481,76m^2. Tuy nhiên, trên thực tế ông T chỉ đang quản lý diện tích 414,4m^2 là còn thiếu so với diện tích đã nhận chuyển nhượng là 30,24m^2. Do ông T đã nhận đất và cất nhà, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T chứng nhận số nhà số 1015/UBND-CNSN-PM ngày 12/12/2008, ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đối với diện tích thực tế còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 và ngày 25/12/2008 đối với

diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 414,4m^2, tờ bản đồ 12-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán giá trị đất 30,24m^2 chưa thanh toán tương ứng với số tiền còn nợ là 45.369.000 đồng với số tiền 1.209.600.000 đồng là không phù hợp vì thực tế Bản cam kết ngày 16/5/2014 và ngày 29/5/2014 các bên chưa thực hiện và ông T không nhận tiền đền bù với diện tích đất trên và số tiền đền bù được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT; các đương sự không yêu cầu thi hành án mà đã tự thỏa thuận phân chia di sản theo Vi bằng số 417/2016/VB-TPLTPTDM ngày 19/5/2016 của Văn phòng Thừa phát lại T. Do vậy, có căn cứ xác định, các con của bà P là ông P, bà P và ông B đã nhận số tiền đền bù và không thực hiện cam kết nên trong trường hợp này không áp dụng cam kết để cho rằng diện tích ông T đã nhận chuyển nhượng. Như vậy, diện tích ông T đã thanh toán nhưng chưa nhận đất là 30,24m^2, ông T chỉ yêu cầu thanh toán giá trị tại thời điểm bồi thường, đây là sự tự nguyện của ông T. Theo Quyết định số 2136/QĐ-UBND ngày 21/7/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về phê duyệt dự án nâng cấp mở rộng đường vào Trung tâm Chính trị - Hành chính tỉnh Bình Dương và Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đơn giá bồi thường là 6.500.000đồng/m^2 nên các bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền đất đã nhận đền bồi thường là 30,24m^2 x 6.500.000 đồng = 196.560.000 đồng.

[10] Như trên đã phân tích, cam kết các bên đã không thực hiện theo thỏa thuận. Tổng cộng diện tích đất ông T đã nhận chuyển nhượng và thanh toán là 481,76m^2. Tuy nhiên, trên thực tế ông T chỉ đang quản lý, sử dụng diện tích là 414,4m^2 là còn thiếu so với diện tích đã nhận chuyển nhượng là 30,24m^2. Ông T yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền đất đã nhận đền bù là 97,6m^2 là không phù hợp như trên đã phân tích.

[11] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T đề nghị sửa bản án là phù hợp, tuy nhiên những nội dung nhận định và hướng nhận định yêu cầu sửa là không phù hợp.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận về việc giữ nguyên quyết định kháng nghị củaViện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương sửa bản án nhưng những nội dung nhận định và hướng nhận định yêu cầu sửa là không phù hợp.

[13] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tại Tòa án cấp sơ thẩm (chi phí đo đạc, định giá) với số tiền 3.395.178 đồng.

Chi phí tại Tòa án cấp phúc thẩm (chi phí đo đạc, định giá) với số tiền 7.888.726 đồng.

Tổng chi phí tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 11.283.904 đồng. Đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ

thẩm theo 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.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, 157, 165, 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Tòa án nhân dân tối cao.

- 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 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn P là ông Nguyễn Hoàng M.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị số 35/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Kim T.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Kim T đối với bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ hợp đồng dân sự ".

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 và ngày 25/12/2008 đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 414,4m^2 thuộc tờ bản đồ 12-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Đỗ Kim T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 414,4m^2 thuộc tờ bản đồ 12-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Đỗ Kim T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 414,4m^2 thuộc tờ bản đồ 12-3 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4.2. Buộc ông Phạm Văn P, bà Châu Thị B và ông Phạm Văn P có trách nhiệm thanh toán có giá trị quyền sử dụng đất diện tích 30,24m^2 x 6.500.000 đồng/m^2 = 196.560.000 đồng (một trăm chín mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định

tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Kim T đối với các bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P thanh toán số tiền (97,6m^2 x 6.500.000 đồng) = 437.840.000 đồng (bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) cho nguyên đơn ông Đỗ Kim T theo Bản cam kết ngày 16/5/2014 và ngày 29/5/2014 được Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương chứng thực.

4.4. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá) tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm với số tiền 11.283.904 đồng (mười một triệu hai trăm tám mươi ba nghìn chín trăm lẻ bốn đồng). Nguyên đơn ông T và các bị đơn bà B, ông P, ông P mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng trên.

Do nguyên đơn ông Đỗ Kim T đã nộp số tiền 5.295.178 đồng (năm triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi tám đồng); bị đơn ông P đã nộp số tiền 5.988.726 đồng (chín triệu chín trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng) nên nguyên đơn ông T phải nộp số tiền 346.774 đồng (ba trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm bảy mươi bốn đồng) để hoàn trả lại cho bị đơn ông P.

Bị đơn bà Châu Thị B, ông Phạm Văn P mỗi người phải số tiền 1.880.651 đồng (một triệu tám trăm tám mươi nghìn sáu trăm năm mươi mốt đồng) để hoàn trả cho bị đơn ông P.

Bị đơn ông Phạm Văn P được khấu trừ số tiền đã nộp (đã thực hiện xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đỗ Kim T phải nộp số tiền 21.513.000 đồng (hai mươi mốt triệu năm trăm mười ba nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000072 ngày 17/11/2016 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050176 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Chi cục Thi hành án dân sự T hoàn trả cho ông Đỗ Kim T tiền tạm ứng án phí còn lại là 3.962.000 đồng (ba triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Bị đơn ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P mỗi người phải chịu số tiền 3.376.000 đồng (ba triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Bị đơn bà Châu Thị B được miễn án phí sơ thẩm.

6. Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đỗ Kim T và bị đơn ông Phạm Văn P không phải chịu. Hoàn trả cho ông Đỗ Kim T và ông Phạm Văn P mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050475 ngày 06 tháng 10 năm 2020 và số 0050511 ngày 13 tháng 10 năm 2020 (do ông Trần Tấn L nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 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 T;
- TAND thành phố T;
- 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