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

Bản án số 206/2017/DS-PT
Ngày 11-12-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp đất; yêu cầu tháo dỡ và di dời tài sản; tranh chấp hợp đồng gửi giữ tài sản.

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 Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Lê Thị Hương – 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 04 và 11 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2016/TLPT-DS ngày 20/12/2016 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng gửi giữ tài sản.".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2016/DS-ST ngày 10/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2017/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lưu Phi L, sinh năm 1955; trú tại: 9/133 khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: 9/131 khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

Ông Trần Vũ H – Luật sư thuộc D nhánh E, Văn phòng Luật sư Trần Vũ H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Ông Nguyễn Duy B – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư D – T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Ông Trần Bá Y – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Hãng Luật R thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 3/20 khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Bị mất năng lực hành vi dân sự; người đại diện theo pháp luật của ông G: Bà Lưu Thị C, sinh năm 1930; trú tại: Xóm 1, xã A, huyện Đ, tỉnh Nghệ An. Bà Châu ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1970 là con bà C, trú cùng địa chỉ bà C. Ông N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hữu C: Ông Trần Hải V – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trần Hải V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu O, sinh năm 1974; trú tại: 3/20 khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

3.2. Bà Lê Thị Thúy E, sinh năm 1976; trú tại: 3/20 khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Lưu Thị C, sinh năm 1930; trú tại: trú tại: Xóm 1, xã A, huyện Đ, tỉnh Nghệ An. Bà C ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1970 là con bà C, trú cùng địa chỉ bà C, có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Tuấn U, sinh năm 1955; trú tại: 10 ấp X, xã I, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Hữu Ch, sinh năm 1965; trú tại: 201 ấp Y, xã S, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Đặng Văn Ê, sinh năm 1952; trú tại: ấp Y, xã S, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Ông Phạm Xuân U, sinh năm 1973; trú tại: 45B, khu 434, khu phố Bình Đáng, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3.8. Ông Mai Văn N, sinh năm 1976; trú tại: 3/20, khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.9. Ông Trịnh Đình V và bà Nguyễn Thị Hải K; trú tại: 3/20 khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.10. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1963; trú tại: 9/133A khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.11. Chị Lưu Thị R, sinh năm 1990; trú tại: 9/133A khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.12. Anh Lưu Phi Th, sinh năm 1987; trú tại: 9/133 khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Bà Q, chị R, anh Th là vợ và con của nguyên đơn, cùng ủy quyền cho nguyên đơn ông Lưu Phi L, có mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn X, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lưu Phi L và người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị C (bà C là người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn Hữu G) là ông Nguyễn Hữu N.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

- *Nguyên đơn ông Lưu Phi L trình bày:*

Ông Lưu Phi L là cậu ruột của ông Nguyễn Hữu G và ông Nguyễn Hữu O. Ông L tranh chấp với ông G các phần đất như sau:

- Diện tích đất 250m^2 (đo đạc thực tế là 247,5m^2) thuộc thửa 12, tọa lạc tại 9/133 ấp A, xã B, huyện T (nay là 9/133A khu phố A, phường B, thị xã T), tỉnh Bình Dương. Đất có nguồn gốc của Q cấp cho ông Nguyễn Tuấn G (theo Quyết định cấp đất số 133/QĐ-94 ngày 10/3/1994). Ngày 10/8/1997, ông Nguyễn Tuấn G ký Giấy chứng nhận sang nhượng cho ông L thửa đất này với giá 66.000.000 đồng. Vì là giấy tay nên ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất ông L đã xây dựng một căn nhà (một trệt hai lầu) và một dãy phòng trọ.

- Diện tích đất 237m^2 thuộc thửa số 270, tờ bản đồ D3 do Nhà nước mở rộng làm đường BH11, nên diện tích còn lại đo đạc thực tế là 91,2m^2 tọa lạc tại

khu phố A, phường B, thị xã T. Diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích 660m^2 có nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trương Thị Hồng Â và ông Nguyễn Văn D vào tháng 2/2001 với giá 240.000.000 đồng (giấy tay chuyển nhượng hiện nay không còn lưu giữ, chỉ còn Biên nhận tiền bán đất ngày 05/01/2001, Giấy xác nhận ngày 15/01/2008). Thửa 270 ông L nhận chuyển nhượng với giá 80.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T (UBND) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001, diện tích 237m^2. Diện tích đất còn lại 448m^2 thuộc thửa số 271 cùng tờ bản đồ D3 ông L nhờ ông Nguyễn Hữu O (em trai bị đơn) kê khai đăng ký, ông O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001. Sau đó, ông O tặng cho anh trai là ông G một phần thửa 271 với diện tích 197m^2, ông G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02309/BH ngày 02/03/2012, tách thửa mới là 1250.

- Diện tích đất 150m^2 tại lô 45 dãy B thuộc Khu gia đình cán bộ Lữ đoàn 434 (Khu 434) nay thuộc khu phố Đ, phường B, thị xã T. Nguồn gốc đất do Q cấp cho ông Nguyễn Hữu Ch. Năm 1998, ông Ch chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn Ê. Đến năm 1999, ông Ê hoán đổi 150m^2 đất nêu trên cho ông L (ông L là quân nhân cũng được cấp một lô đất trong khu 434). Vì vậy, Tư lệnh Q đã thu hồi quyết định cấp đất cho ông Ch và ban hành Quyết định số 370/QĐ ngày 20/3/1998 cấp đất cho ông L.

Tháng 5/2001, do biết ông L có ý định chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Hữu G đến gặp ông L và đặt vấn đề mua đất (ông G đã hết hạn hợp đồng lao động tại Hàn Quốc). Ông L cho ông G và ông O xem hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa số 270 và 271 và Quyết định cấp đất số 370/QĐ ngày 20/3/1998. Sau khi xem thì ông G, ông O không trả lại các giấy tờ này cho ông L và giữ luôn cho đến nay.

Quá trình thương lượng, ông L có viết và ký tên "Biên bản thanh toán tiền USD L mượn mua đất nay trả lại cho G" ngày 03/7/2001, ký tên vào "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001 (bản ông O viết tay) và Biên bản thanh toán tiền ngày 13/08/2001 (bản đánh máy) và "Giấy sang nhượng đất" ngày 13/8/2001. Lý do ký: Tháng 7/2001, chính quyền xã C có chủ trương nhập hộ khẩu cho gia đình sỹ quan khu vực 550. Ông L phải nhập hộ khẩu cho các con là Lưu Phi Th và Lưu Thị R vào địa chỉ nhà 9/133 ấp A, xã B, huyện T để cháu Th chuyển cấp lên lớp 10 Trường PTTH Nguyễn Tr, huyện T và cháu R chuyển cấp lên lớp 6 Trường Võ Trường T huyện D (nay là thị xã D) nên cần hộ khẩu để chuyển vào học trường công. Tại thời điểm này, ông G khiếu nại tranh chấp thửa đất 9/133 ra Ủy ban nhân dân xã B nên chính quyền không cho ông L nhập hộ

khẩu cho các con. Vì vậy, ông L buộc phải ký các biên bản nêu trên để ông G rút đơn khiếu nại để ông L thuận lợi nhập hộ khẩu cho con đi học. Ông G tự ý làm giả Quyết định cấp đất số 370A/QĐ ngày 9/1/2001 của Tư lệnh Q từ tên ông L sang tên ông G và giữ luôn cho đến nay.

Ngày 11/12/2008, Tòa án nhân dân huyện T (nay là thị xã T) đã xét xử sơ thẩm vụ án tại Bản án số 64/2008/DS-ST. Ngày 03/4/2009, TAND tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm tại Bản án số 86/2009/DSPT. Ngày 25/8/2009, Chi cục thi hành án dân sự huyện T cưỡng chế giao toàn bộ nhà và đất thửa 12 cho ông G. Ông G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02309/BH ngày 02/3/2012. Đến ngày 18/9/2012, Tòa Dân sự TAND tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và phúc thẩm.

Tại đơn ngày 12/7/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông G, ông O không tranh chấp thửa đất 271 và thửa 1250; không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông G, ông O được cấp đối với hai thửa đất này; không yêu cầu ông G bồi thường tiền thuê đất tính đến thời điểm xét xử đối với thửa 270 là 82.080.000 đồng và đối với thửa 271 là 225.000.000 đồng.

Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung còn lại là:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông G trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/02/2001 đối với thửa 270. Vợ chồng ông Trịnh Đình V và bà Nguyễn Thị Hải K, ông Mai Văn U (người thuê đất) tự tháo dỡ và di dời tài sản trả lại thửa đất 270 theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 91,2m^2. Ông L tự nguyện cho vợ chồng ông V và bà K, ông U lưu cư trong thời hạn 6 tháng. Ông L không tranh chấp tiền đền bù giải tỏa thửa 270 mở rộng làm đường BH11.

- Buộc ông G và ông Phạm Xuân U tháo dỡ nhà tạm làm quán cháo vịt trả lại cho ông lô đất 45 Khu 434 với diện tích đo đạc thực tế là 150m^2. Ông L không bồi thường tài sản trên đất. Ông L tự nguyện cho ông U lưu cư trong thời hạn 06 tháng. Thay đổi yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông O trả lại quyết định cấp đất lô 45 khu 434 bằng yêu cầu kiến nghị Tư lệnh Q thu hồi, điều chỉnh lại Quyết định cấp đất số 370A/QĐ ngày 9/1/2001 từ tên ông Nguyễn Hữu G sang tên ông L.

- Buộc ông G giao trả đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 12 (diện tích đo đạc thực tế là 247,5m^2) cho ông L. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02309/BH do UBND thị xã Tcấp cho ông G ngày 02/3/2012 đối

với thửa đất này; yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông G bồi thường tiền thu nhập bị thiệt hại thửa 12 (tiền cho thuê nhà, nhà trọ) từ khi bị cơ quan thi hành án dân sự cưỡng chế giao đất cho ông G là ngày 25/8/2009 đến khi xét xử lại vụ án là ngày 10/10/2016 với số tiền 1.104.012.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu G bị mất năng lực hành vi, do bà bà Lưu Thị C (là mẹ ông G) đại diện theo pháp luật. Bà C ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu N trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông L về quan hệ huyết thống.

Từ năm 1995 đến năm 2000, ông G đi hợp tác lao động tại Hàn Quốc, trong thời gian này, ông G gửi tiền về Việt Nam nhờ ông L mua đất để sau khi về nước có chỗ ở ổn định, tổng số tiền ông G gửi cho ông L là 32.000 USD. Ông L đã sử dụng 6.000 USD để mua diện tích đất 250m^2 thửa số 12 (địa chỉ 9/133A ấp A, xã B) và sử dụng 4.000 USD xây dựng 09 phòng trọ trên thửa đất này cho ông G. Việc xây dựng và quản lý nhà trọ có ông O là em trai ông G cùng với ông L thực hiện. Ông G và ông L thỏa thuận để cho ông L đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, khi ông G về nước, ông L có trách nhiệm sang tên cho ông G. Đối với diện tích đất 237m^2, thuộc thửa số 270, tờ bản đồ D3 là do ông L và ông G hùn vốn nhận chuyển nhượng của bà Â và ông D với giá 80.000.000 đồng, trong đó tiền của ông L là 45.000.000đồng, tiền của ông G là 35.000.000đồng. Ông L đứng tên kê khai đăng ký và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/02/2001.

Tháng 02/2001, ông G về nước, ông L xin được tiếp tục ở nhờ tại nhà và đất thửa 12. Sau đó, ông G nhiều lần đến gặp ông L để yêu cầu giao nhà, đất nhưng ông L không đồng ý. Ông L đã tháo dỡ phòng trọ của ông G để xây dựng căn nhà một trệt hai lầu và một dãy nhà trọ.

Ngày 03/7/2001, ông L lập "Biên bản thanh toán tiền USD L mượn mua đất nay trả lại cho G" nhưng ông G không đồng ý ký biên bản này vì đất là do ông G nhờ ông L mua và đứng tên giùm. Đến ngày 13/8/2001, ông L tiếp tục nhờ ông O viết "Biên bản thanh toán tiền" và "Giấy sang nhượng đất" đề nghị ông G bàn giao thửa đất 12 của ông G cho ông L, đổi lại G lấy hai thửa đất số 270 và lô 45 Khu 434 của ông L. Ông O và ông L ký vào giấy sau đó đưa cho ông G ký nhưng ông G không đồng ý ký hai biên bản này vì ông O nợ ông L 4.600.000 đồng, bà Châu nợ ông L 9.000.000 đồng nhưng ông L tính cấn trừ vào tiền của ông G. Sau đó, ông L lập Biên bản thanh toán tiền cũng ghi ngày 13/08/2001 (bản đánh máy) tính số tiền của ông G còn lại là 91.400.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng phần đất lô 45 Khu 434 cho ông G để cấn trừ số tiền trên

thì ông G đồng ý ký vào biên bản. Ông L giao cho ông O giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 270 và 01 Quyết định cấp đất số 370/QĐ ngày 20/3/1998 của Q cấp cho ông L để làm tin.

Ông L là người đứng tên trong Quyết định cấp đất số 370/QĐ ngày 20/3/1998 của Q đối với lô đất 45 Khu 434. Vì vậy, sau khi ký biên bản ngày 13/8/2001, ông L lập thêm "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 13/8/2001 để thực hiện thỏa thuận trên. Căn cứ vào giấy chuyển nhượng này, Q đã thu hồi quyết định số 370/QĐ ngày 20/3/1998 cấp cho ông L và ban hành Quyết định số 370A/QĐ ngày 09/01/2001 sang tên ông G.

Ông O cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 270; Quyết định cấp đất của Q đối với lô 45 Khu 434 theo văn bản thỏa thuận ngày 13/8/2001 chứ ông G không giữ các giấy tờ trên. Riêng diện tích 448m^2 thuộc thửa số 271 do ông O nhận chuyển nhượng của ông D, bà Â và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất ông O đã xây nhà ở và nhà trọ, không liên quan đến thỏa thuận ngày 13/08/2001.

Ông L không đồng ý bàn giao đất, không thực hiện thỏa thuận ngày 13/8/2001 nên bị đơn yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu ông L tháo dỡ tài sản, trả lại thửa đất 12 theo đo đạc thực tế là 247,5m^2 tại địa chỉ 9/133A khu phố A 3, phường B (nay là 9/133A khu phố A 3, phường B, thị xã T) và trả lại cho ông G 22.000USD ông L còn giữ của ông G.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu O trình bày*: Không chấp nhận lời trình bày của ông L về việc nhờ ông kê khai đăng ký, đứng tên giùm thửa đất 271, diện tích 448m^2 . Nguồn gốc thửa 271 là do vợ chồng bà Â, ông D chuyển nhượng cho ông O. Ngày 19/01/2012, vợ chồng ông O, bà Lê Thị Thúy E ký Hợp đồng tặng cho anh trai là ông G diện tích 197m^2, thành lập thửa mới 1250, thủ tục đã hoàn tất. Ông G đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02309/BH ngày 02/03/2012. Quá trình tham gia tố tụng ông đã cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2000 với bà Â, ông D, có chữ ký, chữ viết nhận tiền của bà Â và "Giấy cam kết" ngày 15/12/2000 của ông D cam kết bán đất cho ông O. Ông L yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, dấu vân tay của ông D trong "Giấy cam kết" ngày 15/12/2000, kết quả là Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận đúng là chữ ký, dấu vân tay của ông D. Ông là người trực tiếp quản lý sử dụng đất xây nhà, kiot trên thửa đất 271 và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông L cho rằng giao giấy tờ thửa đất này cho ông và ông G để lựa chọn mua lại là không đúng. Tuy nhiên, ông L rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hai thửa 271 và thửa 1250, ông O đồng ý.

Trước đây, ông có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 và Quyết định cấp đất của Q là thực hiện theo thỏa thuận đổi đất ngày 13/8/2001 giữa ông L và ông G. Ông các giữ giấy tờ trên cũng là thực hiện theo ý kiến của ông G.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy E (vợ ông O):* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Hữu O.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị C do ông Nguyễn Hữu N đại diện trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn. Bà C không nhận tiền của ông L như lời ông L trình bày.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn G trình bày*: Trước đây, ông công tác chung trong quân đội với ông L. Năm 1997, ông L có đến gặp ông và nói mua đất cho cháu ở Hàn Quốc gửi tiền về. Khi ông L đi mua đất có ông O đi cùng. Ông có bán thửa đất 12 (địa chỉ tại 9/133 ấp A, xã B) với giá 66.000.000 đồng. Ông L ký giấy chứng nhận sang nhượng đất ngày 10/8/1997. Ông xác định không còn quyền lợi đối với phần đất này, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, ông G.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Ch và ông Đặng Văn Ê trình bày:* Thống nhất với ý kiến của ông L về nguồn gốc lô đất 45 khu 434. Ông Ch và ông Ê xác định không còn quyền lợi đối với phần đất này, không tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông L.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân U trình bày:* Ông không thuê đất tại lô 45 khu 434 của ông O mà sang lại quán cà phê của một người tên Dưỡng (không rõ họ, tên đầy đủ và địa chỉ), không lập hợp đồng. Ông chấp nhận tháo dỡ nhà tạm trả lại đất theo phán quyết của Tòa án và không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Tuấn có lời trình bày:* Ông có thuê một căn ki ốt của ông O tại 3/20 khu phố A nhưng không làm hợp đồng. Kế bên căn ki ốt này có một ki ốt (thuộc thửa 270) đã bị tháo dỡ một phần (không còn nhà vệ sinh, bị đập một phần vách) do giải tỏa làm đường BH11, nên không ai thuê. Ông có sửa chữa sử dụng. Ông chấp nhận tự tháo dỡ tài sản trả lại đất theo phán quyết của Tòa án và không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đình V và bà Nguyễn Thị Hải K thống nhất trình bày*: Vợ chồng ông V, bà K có thuê phòng trọ của ông O nhưng không làm hợp đồng, có làm nhà tạm trên phần đất thửa 270. Vợ chồng ông V, bà K tự nguyện tháo dỡ nhà tạm trả lại đất theo phán quyết của

Tòa án nhưng đề nghị cho lưu cư 06 tháng. Ông V, bà K không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q, bà Lưu Thị R, ông Lưu Phi Th (vợ và con ông L) trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông L.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thị xã T trình bày:* Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02309/BH ngày 02/3/2012 cho ông Nguyễn Hữu G là đúng quy định, đúng đối tượng và theo đúng nội dung quyết định của bản án. Nếu các bản án có quyết định khác thì Ủy ban nhân dân thị xã Tsẽ xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G.

Những tình tiết không phải chứng minh:

Vụ án có những tình tiết các bên đương sự thống nhất lời khai với nhau trong quá trình tham gia tố tụng, thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể như sau:

Một là, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp diện tích đất 250m^2 (đo đạc thực tế là 247,5m^2) thuộc thửa 12, tọa lạc tại số 9/133 ấp A, xã B, huyện T (nay là số 9/133A khu phố A 3, phường B, thị xã T) và tài sản gắn liền với đất là nhà trọ. Đất có nguồn gốc của Tư lệnh Q cấp cho ông Nguyễn Tuấn G (theo Quyết định cấp đất số 133/QĐ-94 ngày 10/3/1994). Ngày 10/8/1997, ông Nguyễn Tuấn G ký "Giấy chứng nhận sang nhượng đất" ngày 10/8/1997 cho ông L đứng tên "Người mua", giá chuyển nhượng là 66.000.000 đồng. Ngày 20/3/1998 Tư lệnh Q ra Quyết định cấp đất đổi tên từ ông Nguyễn Tuấn G sang tên ông L, có tài sản trên đất tranh chấp do ông L xây dựng là nhà ở "một tầng trệt hai tầng lầu".

Hai là, bị đơn là người được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00406/BH ngày 04/6/2010 đối với thửa đất 12 tại địa chỉ số 9/133 A (Giấy chứng nhận số CH 00406 ngày 04/6/2010).

Ba là, hai phần đất liên quan đến thỏa thuận hoán đổi đất theo "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/08/2001 (bản đánh máy), gồm:

- Phần thứ nhất: Thửa số 270, tờ bản đồ D3, diện tích đất 237m^2 (do Nhà nước mở rộng làm đường BH11, nên diện tích còn lại đo đạc thực tế là 91,2m^2) tọa lạc tại khu phố A 1, phường B, thị xã T. Diện tích đất này là một phần trong tổng diện tích 660m^2 của vợ chồng bà Trương Thị Hồng Â và ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng lại (chuyển nhượng cho ai là vấn đề có tranh chấp);

- Phần thứ hai: Diện tích đất 150m^2 tại lô 45 dãy B thuộc Khu gia đình cán bộ Lữ đoàn 434 (Khu 434) thuộc khu phố Đ, phường B, thị xã T có nguồn gốc

đất do Tư lệnh Q cấp cho ông Nguyễn Hữu Ch. Năm 1998, ông Ch chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn Ê. Đến năm 1999, ông Ê hoán đổi 150m^2 đất nêu trên cho ông L (ông L là quân nhân cũng được cấp 1 lô đất khác trong khu 434). Vì vậy, Tư lệnh Q đã thu hồi quyết định cấp đất cho ông Ch và ban hành Quyết định số 370/QĐ ngày 20/3/1998 cấp đất cho ông L. Quyết định này đã được thay thế bằng Quyết định số 370A/QĐ-NĐ ngày 09/01/2001 của Tư lệnh Q cấp cho bị đơn là ông Nguyễn Hữu G.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2016/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Lưu Phi L về việc tranh chấp với ông Nguyễn Hữu G, ông Nguyễn Hữu O thửa đất 271 theo GCNQSD đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 và thửa 1250 (tách ra từ thửa 271) do ông O đã tặng cho ông G. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 của ông O thửa 271. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02309/BH ngày 2/3/2012 của ông G thửa 1250. Đình chỉ yêu cầu ông G bồi thường tiền thuê đất tính đến thời điểm xét xử đối với thửa 270 là 82.080.000 đồng và 271 là 225.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Lưu Phi L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất các thửa 270 và lô 45 dãy B khu 434; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Lưu Phi L về việc yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất diện tích 247,5m^2 thửa đất số 12 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu G tại thửa đất số 12. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bị đơn bồi thường tiền thuê đất của thửa đất số 12 với số tiền 1.104.012.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu G về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 247,5m^2 thửa đất số 12.

2. Vợ chồng ông Lưu Phi L, bà Lê Thị Q được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 91,2m^2 thuộc thửa số 270 tại khu phố A, phường B, thị xã T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Đình V, bà Nguyễn Thị Hải K tự tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản (gồm nhà tạm B có kết cấu mái tole, cột cây, vách tôn, nền ximăng diện tích 59,3m^2) và ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn N tự tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản (gồm 1 nhà tạm cấp 4 loại 4 có kết cấu mái tole, vách gạch + tôn, nền gạch men diện tích 18m^2) để cùng giao trả cho ông L diện tích đất 91,2m^2 nêu trên mà không yêu cầu đền bù giá trị tài sản. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Phi L về việc cho ông V, bà K và ông N được tiếp tục lưu cư trên diện tích đất 91,2m^2 trong thời gian 6 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tạm giao cho vợ chồng ông Lưu Phi L, bà Lê Thị Q được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 150m^2 tại lô 45 dãy B, tờ bản đồ 27.5 KDC 434 khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Xuân U tự tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản gồm 01 nhà tạm loại C kết cấu cột sắt mái tôn nền gạch tàu với diện tích 113m^2, một điện kế chính, một giếng khoang để giao trả cho ông L diện tích đất 150m^2 nêu trên mà không yêu cầu phải đền bù giá trị tài sản. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Phi L về việc cho ông U được tiếp tục lưu cư trên diện tích đất 150m^2 trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu G (bị mất năng lực hành vi dân sự, do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp cho ông G) được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 247,5m^2 thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 2 tại khu phố A, phường B, thị xã T và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà tạm A kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi-măng, không vách, diện tích 13m^2. Nhà ở cấp 4 loại 7: một trệt hai lầu, kết cấu móng, cột, sàn và mái đều bằng bêtông cốt thép, vách gạch, nền gạch men, diện tích 176,2m^2. Nhà trọ cấp 4 loại 7: một trệt một lầu, kết cấu vách gạch, cột bêtông cốt thép, sàn gạch + bêtông cốt thép, mái tole, nền gạch men, diện tích 100,45m^2. Nhà trọ cấp 4 loại 4 kết cấu mái tôn vách gạch, cột gạch, nền gạch men, diện tích 119,1m^2. Nhà vệ sinh biệt lập diện tích 3,44m^2. Nhà vệ sinh biệt lập diện tích 4,35m^2 (có sơ đồ vị trí nhà đất kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu O về việc trả lại cho ông Lưu Phi L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001. Giao Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 của ông Lưu Phi L để đảm bảo thi hành án.

Kiến nghị Tư lệnh Q thu hồi điều chỉnh lại Quyết định cấp đất số 370A/QĐ ngày 09/01/2001 từ ông Nguyễn Hữu G sang cho ông Lưu Phi L đối với diện tích đất 150m^2 tại lô 45 dãy B khu 434 ấp Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo quy định pháp luật. Ông L, bà Q có trách nhiệm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất 150m^2 tại lô 45 dãy B KDC 434 khu phố Bình Đáng theo quy định của pháp luật.

Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02309/BH do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Hữu G ngày 02/3/2012.

Giao Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 để đảm bảo thi hành án.

3. Ông Nguyễn Hữu G (bị mất năng lực hành vi dân sự, do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp cho ông G) có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Phi L 998.488.360 đồng (chín trăm chín mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

Ông Lưu Phi L được quyền nhận số tiền 43.862.650 đồng (bốn mươi ba triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật của số tiền này do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T gửi tiết kiệm tại Phiếu chi số 563/PC ngày 1/9/2009.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tuấn G, ông Nguyễn Hữu Ch và ông Đặng Văn Ê không tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với ông Lưu Phi L; nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2016 nguyên đơn ông Lưu Phi L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Ngày 25/10/2016 ông Nguyễn Hữu N là người đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Thị C (bà C là người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn Hữu G– bị mất năng lực hành vi dân sự) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (phần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền chênh lệch trị giá đất và trị giá tài sản do nguyên đơn xây dựng).

Ngày 24/10/2016 Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T kháng nghị Bản án của Tòa án nhân dân thị xã T về tố tụng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-KNPT-DS ngày 24/10/2016 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn gồm các luật sư Nguyễn Duy B, Trần Bá Y và Trần Vũ H thống nhất trình bày: Đơn phản tố của ông G có sự sửa chữa bằng bút mực thành ngày 23/12/2006 là trước khi Tòa án thụ lý vụ án; Tòa án không ra thông báo sửa chữa đơn phản tố này, nên việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là trái pháp luật. Ông L không nhận được thông báo phản tố; yêu cầu phản tố không được hòa giải và bà C vắng mặt nhiều lần, nên đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố của ông G.

Hiện trạng thửa đất 12 có tài sản là nhà ở, nhà trọ của ông L, diện tích đất tăng thêm 65m^2, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là không đúng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Trường hợp Hội đồng xét xử không hủy án thì cần xem xét các tình tiết như sau: Tại thời điểm hai bên ký các văn bản ngày 13/8/2001 thì ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định pháp luật thì ông G không có quyền đổi đất. Vì vậy thỏa thuận giữa hai bên là vô hiệu. Các biên bản thanh toán tiền, giấy trao đổi đất ngày 13/8/2001 là do ông L bị ép buộc, các biên bản này không có giá trị về mặt pháp lý, lời khai những người làm chứng cho bị đơn là không đúng sự thật. Biên bản hòa giải của UBND xã B ngày 8/9/2004 ông G khai rõ không nhờ ông L mua đất trên số tiền đã gửi về nhờ ông L nhận. Ba lá thư ông G từ Hàn Quốc gửi cho ông L không có nội dung nào thể hiện ông G gửi tiền về nhờ ông L mua đất. Do căn nhà tại 9/133 bị cưỡng chế giao cho ông G quản lý và sử dụng gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L, nên ông L yêu cầu bị đơn bồi thường là có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và tuyên cấn trừ thiệt hại này vào số tiền hiện nay ông L còn giữ hộ bị đơn 17.200 USD. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hữu N* - Luật sư Trần Hải V: Luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, việc sửa chữa đơn phản tố là không phải do lỗi của ông G. Các văn bản tố tụng của Tòa án thể hiện ông G phản tố phù hợp với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Theo các biên bản thanh toán tiền, giấy trao đổi đất ngày 13/8/2001 thể hiện rất rõ ông L thừa nhận diện tích đất tại 9/133 là của ông G, sự thừa nhận của ông L phù hợp với lời khai của những người làm chứng tại phiên tòa nên đủ căn cứ xác định diện tích đất tại 9/133 là do ông G gửi tiền về nhờ ông L mua giùm. Bên nguyên đơn căn cứ vào biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã B ngày 08/9/2004 để cho rằng ông G thừa nhận không nhờ ông L mua đất giùm là không có căn cứ. Bởi vì biên bản này ông G thấy ghi không đúng ý của ông nên ông đã không ký tên. Văn bản không có chữ ký của ông G thì không thể kết luận đây là ý chí của ông G. Ông G được cơ quan Thi hành án cưỡng chế bàn giao căn nhà và đất tại 9/133 hoàn toàn hợp pháp và thực tế thì căn nhà này không có người thuê, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là các khoản thu nhập từ nhà trọ bị thất thu là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

-Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên quan điểm nêu trong kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm nhiều thủ tục tố tụng khác, cụ thể là:

+ Xác định sai quan hệ pháp luật: Nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng gửi giữ tài sản" là không đúng.

+ Thửa đất 12 (tại địa chỉ 9/133): Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất, bên bị đơn xác định là của bị đơn. Nguyên đơn lại xác định là của nguyên đơn dành dụm trong đó có quyền lợi của vợ con nguyên đơn; tại phần tranh luận thì Luật sư lại khẳng định có sự hùn hạp của ông G là 800 USD, những vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không xác định nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, nhưng lại giải quyết vấn đề này là không đúng.

+ Nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông G và ông O phải có nghĩa vụ, Tòa án thông báo thụ lý đối với ông O là bị đơn nhưng không có hòa giải và không tiến hành bất cứ thủ tục nào liên quan đến yêu cầu khởi kiện bổ sung này. Sau một năm thụ lý, nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại phần quyết định lại đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông O. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của ông O không đúng.

+ Tài liệu trong hồ sơ thể hiện diện tích thửa đất 12 tại 9/133 và thửa 45 khu 434 do Q cấp, sau đó đã có sự bàn giao với Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, nên dẫn đến việc xác định thiếu tư cách người tham gia tố tụng.

+ Trong đơn phản tố của bị đơn không yêu cầu xác định phần hùn hạp đối với thửa đất 270, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là vượt quá yêu cầu.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T:

Một là, Viện kiểm sát nhân dân thị xã T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng gửi giữ tài sản". Nhưng tại phần quyết định lại tuyên đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông O đối với thửa đất 271 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G đối với thửa đất 1250 là xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Hai là, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận bị đơn được cấp đối với thửa đất số 12 (địa chỉ 9/133A khu phố A, phường B). Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Ba là, nguyên đơn có yêu cầu kiến nghị Tư lệnh Q thu hồi, điều chỉnh lại Quyết định cấp đất số 370A/QĐ ngày 09/01/2001 đối với lô đất 45 dãy B khu 434, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Tư lệnh Q và tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bốn là, thửa đất đang tranh chấp tại địa chỉ "số 9/133", nhưng lời khai của bà Lưu Thị C là người đại diện theo pháp luật của ông G khai thửa đất đang tranh chấp tại "số 933" là không có giá trị pháp lý. Mặt khác, khi tham gia tố tụng, bà C đã 85 tuổi, nhưng hồ sơ vụ án không có giấy tờ chứng minh bà C còn đủ sức khỏe và minh mẫn.

Hội đồng xét xử xét từng vấn đề Viện Kiểm sát kháng nghị nêu trên thấy rằng:

- Về quan hệ pháp luật và phạm vi khởi kiện: Giữa yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quan hệ với nhau và thuộc quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất. Điều này đã thể hiện rõ tại phần nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 443/2012/DS-GĐT ngày 18/9/2012 của Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tối cao (bút lục 394 – 398). Thực tế, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó nguyên đơn rút yêu cầu

khởi kiện bổ sung, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện. Trong vụ án mà đương sự có nhiều yêu cầu hoặc có yêu cầu của nhiều đương sự thì không nhất thiết phải liệt kê đầy đủ các yêu cầu đó trong tiêu đề quan hệ pháp luật tranh chấp. Từng yêu cầu của đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục thụ lý, tiến hành tố tụng theo quy định và khi xét xử có nhận định và quyết định đối với từng vấn đề tranh chấp là bảo đảm tố tụng giải quyết toàn diện và triệt để vụ án.

- Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần đầu từ năm 2006, thụ lý sơ thẩm lần hai ngày 24/01/2013 (do cấp giám đốc thẩm hủy án), thuộc trường hợp vụ án được thụ lý và phát sinh yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt trước ngày 01/7/2016 (ngày Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 có hiệu lực). Mặt khác, bị đơn là ông Nguyễn Hữu G được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án đã có hiệu lực thi hành (Bản án số 86/2009/DS-PT ngày 03/4/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng pháp luật, không thuộc trường hợp *"quyết định đó rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phải hủy quyết định đó mới bảo đảm giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự"*, nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo hướng dẫn tại Mục IV.2 văn bản "Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ" số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

Tương tự nhận định đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, quyết định cấp đất của Tư lệnh Q (Quyết định số 370A/QĐ-NĐ ngày 09/01/2001) theo ông N và ông O xác định được cấp trên cơ sở giữa ông L, ông G và ông O thỏa thuận hoán đổi đất (thỏa thuận miệng trước ngày 13/8/2001). Nay ông L cho rằng nhà và thửa đất số 12 là của ông, nên có yêu cầu kiến nghị cơ quan ban hành quyết định cấp đất là Tư lệnh Q thu hồi, điều chỉnh. Tuy nhiên, yêu cầu của ông L không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Trường hợp, yêu cầu này của ông L được Tòa án chấp nhận thì việc Tòa án kiến nghị Tư lệnh Q thu hồi, điều chỉnh quyết định là việc kiến nghị đối với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính (trong trường hợp này là quyết định nội bộ của Quân đoàn 4). Vì vậy, nếu chỉ vì lý do này thì Tư lệnh Q không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Về người tham gia tố tụng: Theo quy định của pháp luật (Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự) thì chỉ có người chưa đủ 16 tuổi hoặc người mất năng lực hành vi tố tụng dân sự thì không có năng lực hành vi tố tụng dân sự. Luật không quy

định độ tuổi tối đa của người tham gia tố tụng; trong vụ án này, không có chứng cứ nào, hoặc ý kiến của đương sự nào xác định bà C bị mất năng lực hành vi tố tụng dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi tố tụng dân sự. Mặt khác, bà C đã ủy quyền hợp pháp cho ông N đại diện tham gia tố tụng. Vì vậy, tư cách tham gia tố tụng của bà C là phù hợp quy định của pháp luật. Vụ án đã qua nhiều cấp Tòa án xét xử, ông N là người đại diện theo ủy quyền của bà C đã có nhiều lời khai thống nhất xác định và ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của ông L về nhà, đất tranh chấp tại địa chỉ "số 9/133". Lời khai của ông N được xem là lời khai của bà C. Lời khai trước đó của bà Châu xác định nhà, đất tại "số 933" là sự nhầm lẫn và đây không phải là nguồn chứng cứ duy nhất trong vụ án; sự nhầm lẫn này cũng không gây ảnh hưởng gì về quyền lợi của ông L cũng như các đương sự khác trong vụ án.

[1.2] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn theo đơn yêu cầu phản tố là bản đánh máy, nhưng có dấu sửa chữa bằng bút mực thành ngày 23/12/2006 là trước khi Tòa án thụ lý vụ án, nên việc Tòa án thụ lý yêu cầu này là trái pháp luật. Xét thấy vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định rõ trong Bản án sơ thẩm và phù hợp với thực tế khách quan quá trình Tòa án tiến hành tố tụng như sau: *"Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và ông N cho rằng đơn phản tố của ông G đề ngày 23/4/2007 nhưng trong quá trình tố tụng bảo quản hồ sơ không rõ vì sao đơn ông G bị sửa chữa bằng bút mực thành ngày 23/12/2006, đây không phải do lỗi của ông G, nên không yêu cầu giám định chữ số ban đầu. Nguyên đơn và luật sư nguyên đơn cũng không yêu cầu giám định chữ số ban đầu trong đơn phản tố. Tuy nhiên, cả luật sư nguyên đơn và bị đơn đều xác định đơn phản tố của ông G có dấu hiệu sửa chữa bằng bút mực thành ngày 23/12/2006 (bút lục 103). Xét thấy, Tòa án huyện T đã ra thông báo cho ông G nộp tiền tạm ứng án phí phản tố số 149/TB-TA ngày 23/4/2007 với số tiền 10.900.000đồng, ông G ký nhận thông báo cùng ngày 23/4/2007 (bút lục 114). Ngày 24/04/2007, ông G nộp số tiền 10.900.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003304 (bút lục 115). Tại Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố gửi cho ông Lưu Phi L số 76/TB-TLVA ngày 25/4/2007, Tòa án nhân dân huyện T đã nêu rõ Tòa án Tnhận được đơn phản tố của bị đơn ông G ngày 23/4/2007. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định yêu cầu phản tố của ông G đã được Tòa án thụ lý theo đúng thủ tục do luật tố tụng dân sự quy định. Vụ án thụ lý ban đầu từ ngày 11/01/2007 (số 20/2007/TLST), được xét xử qua nhiều cấp khác nhau, nhiều cơ quan tiến hành tố tụng khác nhau cùng nghiên cứu hồ sơ vụ án với sự tham gia nghiên cứu của nhiều luật sư cả nguyên đơn và bị đơn khác nhau. Vì vậy, việc sửa chữa đơn phản tố của ông G*

bằng bút mực thành ngày 23/12/2006 hoàn toàn không do lỗi của ông G, yêu cầu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị đình chỉ yêu cầu phản tố với lý do này là không có cơ sở để chấp nhận" (bút lục 1232).

Cần nói rõ thêm về quan hệ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm có hai điểm không chính xác:

Một là, trong quá trình tố tụng, các đương sự đều đề cập đến tài sản gắn liền với đất trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như trong ý kiến phản bác của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định "tranh chấp quyền sử dụng đất...";

Hai là, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án (do bị cấp giám đốc thẩm hủy án), nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét lại "Giấy sang nhượng đất" ngày 13/8/2001. Xét thấy "Giấy sang nhượng đất" này, ông L và ông O ký nhằm cụ thể hóa "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001. Tài liệu, chứng cứ này bên bị đơn xuất trình nhằm chứng minh ý chí của ông L theo "Biên bản thanh toán tiền" là tự nguyện; không có việc tranh chấp quyền lợi của các bên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định "....tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không phù hợp. Tuy nhiên, quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết cả tài sản gắn liền với đất; xác định tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thừa, nhưng không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, nên không xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định cấp đất; yêu cầu tháo dỡ và di dời tài sản; tranh chấp hợp đồng gửi giữ tài sản"* cho đúng phạm vi vụ việc tranh chấp và phù hợp quan hệ pháp luật mà Tòa án nhân dân tối cao xác định tại Quyết định giám đốc thẩm số 443/2012/DS-GĐT ngày 18/9/2012.

[2] Về nội dung:

Xét, vụ án có những tình tiết cơ bản các đương sự không thống nhất với nhau:

- Một là, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất ông L cho rằng ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ nguồn tiền do ông dành dụm trong nhiều năm mà có. Bên bị đơn thì ngược lại cho rằng ông L dùng số tiền 10.000 USD (trong đó 6000 USD dùng mua đất và 4000 USD dùng xây nhà) trong số 32.000 USD bị đơn (ông G) gửi từ Hàn Quốc về nhờ ông L giữ và mua đất giùm.

- Hai là, "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/08/2001 (bản đánh máy) "Giấy sang nhượng đất" ngày 13/08/2001 bản viết tay ông L ký thể hiện nội dung ông G bàn giao cho ông L thửa đất số 12 (địa chỉ 9/133A) và ông L giao lại cho ông G hai lô đất thửa 270 và lô 45 Dãy B khu 434. Ông L cho rằng bị đơn ép ông ký các giấy tờ này, vì không ký thỏa thuận hoán đổi đất thì ông không nhập hộ khẩu được để cho các con ông đi học tại trường công lập ở huyện T. Bị đơn thì ngược lại cho rằng việc thanh toán tiền và hoán đổi đất là do ông L chủ động đề xuất và việc ký tên là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc nào và hai bên đã thực hiện xong các giao dịch này.

- Ba là, ông L xác định chỉ còn "giữ hộ" bị đơn số tiền 17.200 USD. Bên bị đơn (đại diện là ông N) xác định ông L còn giữ của bị đơn (ông G) 22.000 USD.

[3] Xét thấy, Bản án số 85/2016/DSST ngày 10/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T (Bản án sơ thẩm lần hai) đã đánh giá chứng cứ khách quan và khá toàn diện. Tuy nhiên, có thiếu sót là: Thửa đất số 12 (địa chỉ 9/133A) thể hiện tại Quyết định số 133/QĐ ngày 10/4/1994 của Tư lệnh Q cấp cho ông Nguyễn Tuấn G (quân nhân được cấp đất) và Quyết định số 370A/QĐ-NĐ ngày 09/01/2001 của Tư lệnh Q cấp cho bị đơn là ông Nguyễn Hữu G (sang tên) đều thể hiện diện tích thửa đất 12 là 250 m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được cấp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00406/BH ngày 04/6/2010) thể hiện diện tích thửa đất số 12 là 247,5 m^2. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số liệu đo đạc thực tế là 247,5 m^2; theo kết quả đo đạc lại theo yêu cầu của nguyên đơn (Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 25/5/2007 trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm) thì diện tích thửa đất số 12 là 312,5m^2, trong đó diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được cấp là 247,5m^2 , diện tích ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được cấp là 65m^2 (gồm một phần thuộc thửa 1261, tờ bản đồ 24, một phần thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 8 đã được Sở M tỉnh Bình Dương phê duyệt).

Sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được cấp thì phần đất 65m^2 thuộc một phần thửa 1261 và một phần thửa 55 thuộc "Phần đất UB xã Q lý" (ở hướng Bắc, phần cuối thửa đất); đối chiếu với Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp nêu trên thì một phần thửa 1262 (33,8m^2 ở hướng nam, phần đầu lô đất) thuộc "Phần mở rộng đường theo BĐ QĐ 4". Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích đất tăng thêm (65m^2) và ý kiến của chính quyền địa phương và Tư lệnh Q về phần đất tăng thêm này như thế nào.

Lô đất số 45 dãy B khu 434 thuộc khu phố Đ, phường B, thị xã T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền xem có thuộc phạm vi quy hoạch và có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

[4] Tuy nhiên, tại biên bản làm việc của Tòa án cấp phúc thẩm với Tư lệnh Q vào ngày 27/10/2017 và Văn bản số 1205/BTL-BTM cùng ngày 27/10/2017 của Tư lệnh Q gửi cho Tòa án, Tư lệnh Q xác định: *Q không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Vì "Phần mở rộng đường theo BĐ QĐ 4" thuộc đất Khu gia đình quân nhân, ngày 27/3/1998, Q đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) quản lý; việc quy hoạch sử dụng đất như thế nào hoàn toàn thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.*

Tại biên bản làm việc của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 26/10/2017 đối với Ủy ban nhân dân phường B, thị xã T thể hiện: *Ủy ban nhân dân phường B không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và có ý kiến là người sử dụng đất được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với "Phần đất UB xã Q lý" (một phần thửa 1261 và một phần thửa 55 ở cuối thửa đất 12).*

Đối với lô đất số 45 dãy B khu 434 thuộc khu phố Đ, phường B, thị xã T: Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã T(do ông Trịnh Nguyên Ư – Phó trưởng phòng M và ông Nguyễn Phi I – Phó trưởng Phòng quản lý đô thị đại diện theo ủy quyền) tại Biên bản làm việc ngày 13/11/2017 thì: *Lô đất này không thuộc dự án giải tỏa đền bù tại địa phương, kế hoạch sử dụng đất đối với lô đất số 45 dãy B Khu 434 là đất ở; quy hoạch phân khu là đất ở chỉnh trang. Về việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ vào Điều 99 Luật đất đai, trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

[5] Đối với phần đất ngoài giấy chứng nhận thuộc một phần thửa 1261 (33,8m^2, ở hướng nam (tiếp giáp đường ĐT 743C) thuộc phạm vi hành lang bảo vệ đường bộ 21 m, trên đất có tài sản là 15,6m^2 nhà ở; 9,9m^2 nhà trọ của ông L và 8,3m^2 lối đi vào nhà trọ đang tranh chấp thì tại Biên bản làm việc của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 26/10/2017 đối với Ủy ban nhân dân thị xã T về việc tài sản có được phép tồn tại trên đất hay không; theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành thì phần đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ người sử dụng đất có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã T là: *Đất thuộc hành lang đường bộ theo kết quả đo đạc nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên tài sản thuộc đất hành lang bảo vệ đường bộ không được phép tồn tại.*

[6] Theo ý kiến của Tư lệnh Q và Ủy ban nhân dân phường B như nêu trên thì thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục và những vấn đề pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp và quyền sử dụng đất hoán đổi giữa các đương sự đã rõ.

[7] Xét quyền lợi của các bên đương sự, thấy rằng: Vụ án tranh chấp trong nhiều năm, đã qua nhiều cấp Tòa án xét xử; lời khai của các đương sự và ý kiến về đánh giá chứng cứ, viện dẫn pháp luật áp dụng của bên nguyên đơn có nhiều thay đổi; lời khai của đương sự này không được đương sự phía bên kia thừa nhận; các đương sự không có những chứng cứ trực tiếp có giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện hoặc ý kiến phản bác của mình là có căn cứ và hợp pháp; các giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở tình cảm và niềm tin giữa những người có quan hệ huyết thống với nhau. Vì vậy, việc đánh giá chứng cứ theo tài liệu, chứng cứ và lời khai của từng bên đương sự khó bảo đảm tính chính xác và toàn diện cũng như phản ánh đúng sự thật khách quan của vụ việc.

[8] Vì vậy, cần phân tích, đánh giá tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cùng được các đương sự thừa nhận có thật và đang tồn tại là "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001 (bản đánh máy) có nội dung: *Tính lại toàn bộ số tiền đất và tiền nợ; bàn giao, trao đổi đất qua lại và quyền sử dụng đất lâu dài của từng người như sau: Tiền ông L bỏ trên miếng đất số thửa 270 là 45.000.000 đồng; tiền bà Châu (mẹ bị đơn) nợ ông L: 9000.000 đồng; tiền ông O nợ ông L là 4.600.000 đồng, cộng là 58.600.000 đồng; tiền đất tại địa chỉ 9/133A tính theo giá gốc: 150.000.000 đồng, trừ tiền của ông L (58.600.000 đồng); còn lại: 91.400.000 đồng. Ông L đồng ý chuyển nhượng đất cấp ở Khu gia đình 434 (lô đất số 45 dãy B Khu 434) sang cho ông G. Hai bên trao đổi qua lại: Ông G bàn giao quyền sử dụng đất cho ông L lô đất 9/133A ấp A, xã B, huyện T. Ông L bàn giao lại quyền sử dụng 2 miếng đất đứng tên ông L cho ông G, cụ thể là: "1. Miếng đất số thửa 270 –Diện tích sử dụng 237 m^2 thuộc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương.*

2. Miếng đất số lô 45 dãy B thuộc Khu gia đình Lữ đoàn 434 xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương".

Thời gian thực hiện: Kể từ ngày 13/8/2001 ông L được quyền sử dụng miếng đất 9/133A ấp A, xã B, huyện T,tỉnh Bình Dương và ông G được quyền sử dụng 2 miếng đất:

"1. Miếng đất số thửa 270 –Diện tích sử dụng 237 m^2 thuộc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương.

2. Miếng đất số lô 45 dãy B thuộc Khu gia đình Lữ đoàn 434 xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương".

[9] Xét nội dung này được các bên ông L, ông G và ông O ký tên. Ngoài ra, ông L và cùng ông O ký tên "Giấy sang nhượng đất", "Biên bản thanh toán tiền" cùng ngày 13/8/2001 (bản viết tay) có nội dung cụ thể hóa "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001. Xét sự thỏa thuận này các bên đã tính toán các khoản tiền, khoản nợ và hoán đổi đất, tự cân đối về quyền lợi giữa hai bên. Ông L cho rằng ông ký biên bản do sự ép buộc từ phía ông G và vì muốn cho các con ông được nhập học tại trường công lập ở thị trấn Lái Thiêu, huyện T, nhưng lý do này không được bên bị đơn thừa nhận và đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rõ trong bản án sơ thẩm; tại Tòa án cấp phúc thẩm ông L cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Đã có căn cứ khẳng định sự thỏa thuận nêu trên là hoàn toàn tự nguyện và theo đúng ý chí của các bên, đặc biệt có ý chí của ông G khi chưa xảy ra tai nạn giao thông khiến ông bị mất năng lực hành vi.

[10] Như vậy, "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001 là một giao dịch dân sự có đủ các điều kiện có hiệu lực, phù hợp với những quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 121, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 và phù hợp Ê tắc quyền tự định đoạt của đương sự trong quan hệ pháp luật dân sự, nên có giá trị pháp lý ràng buộc các bên. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận các bên đã không thực hiện và phát sinh tranh chấp và tình trạng tài sản và giấy tờ liên quan đến tài sản hiện nay là:

Thửa đất 270 hiện tại do ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478/QSDĐ/BH ngày 19/2/2001, trước thời điểm hai bên ký "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001.

Lô đất 45 dãy B Khu 434 mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nguồn gốc đất được Tư lệnh Q cấp cho quân nhân là ông Nguyễn Hữu Ch. Năm 1998, ông Ch chuyển nhượng đất cho ông Đặng Văn Ê. Đến năm 1999, ông Ê hoán đổi 150m^2 đất nêu trên cho ông L (ông L là quân nhân cũng được cấp một lô đất khác trong khu 434). Vì vậy, Tư lệnh Q đã thu hồi quyết định cấp đất cho ông Ch và ban hành Quyết định số 370/QĐ ngày 20/3/1998 cấp đất cho ông L. Quyết định này đã được thay thế bằng Quyết định số 370A/QĐ-NĐ ngày 09/01/2001 của Tư lệnh Q cấp cho bị đơn là ông Nguyễn Hữu G.

Đối với đất tại địa chỉ 9/133A ông L là người quản lý và xây dựng nhà ở, xây thêm 8 phòng trọ (phần nhà trọ một trệt, một lầu) vào năm 2004. Ông G là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả thi hành án bản

án có hiệu lực pháp luật của Tòa án tại thời điểm thi hành án (Giấy chứng nhận số CH 00406/BH ngày 04/6/2010). Năm 2013 ông G bị tai nạn giao thông mất năng lực hành vi. Hiện nay bà Lưu Thị C (là người giám hộ cho ông G) và ông Nguyễn Hữu N (là người giám sát việc giám hộ) quản lý tài sản nêu trên cho ông G và ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu O ký hợp đồng cho ông Lê Hoài X thuê nhà, đất này để phục vụ chăm sóc, chữa bệnh và các lợi ích khác cho ông G (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị A, thành phố S, tỉnh Bình Dương công chứng số 10999 ngày 18/8/2017).

[11] Vì vậy, quyền lợi của các bên được xác định theo "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001, nhưng xét thấy cần thiết điều chỉnh cho phù hợp như sau:

Ông L có nghĩa vụ giao cho ông G (do bà Lưu Thị C đại diện):

- Một là, thửa đất số 270, tờ bản đồ D3, hiện trạng đất là Nhà nước mở rộng làm đường BH11 nên diện tích đất còn lại theo đo đạc thực tế hiện nay là 91,2m^2. Theo biên bản Tòa án cấp sơ thẩm xác minh ngày 18/01/2016 tại UBND phường B thể hiện khi Nhà nước mở rộng làm đường BH11 là đường giao thông nông thôn nên không đền bù tiền đất. Các tài sản trên đất gồm có: 1 nhà tạm cấp 4 loại 4 (kiôt của ông Mai Văn N) có kết cấu mái tole, vách gạch + tôn, nền gạch men diện tích 18m^2; nhà tạm B (của ông V, bà K) có kết cấu mái tole, cột cây, vách tôn, nền ximăng diện tích 59,3m^2.

- Hai là, lô đất 45 dãy B khu 434 , diện tích 150m^2, hiện trạng trên đất có 01 nhà tạm loại C kết cấu cột sắt mái tôn nền gạch tàu diện tích 113m^2; một điện kế chính, một giếng khoan do ông Phạm Xuân U đang quản lý.

Ông G (do bà C đại diện) giao cho ông L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 9/133A (kể cả tài sản là nhà trọ xây dựng trước ngày 13/8/2001 có tranh chấp và nhà ở, nhà trọ ông L xây năm 2004 được bên bị đơn thừa nhận). Tuy nhiên, theo kết quả định giá thì giá đất nông nghiệp 6.000.000 đồng/m^2, thổ cư 8.200.000 đồng/m^2. Theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 217/06/TBTK ngày 14/6/2010 (bút lục 672), Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 02/7/2010 có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G thể hiện diện tích đất thổ cư 235,1m^2 là do ông G đóng tiền sử dụng đất mới được cấp. Mặt khác, ông G là người được sở hữu tài sản theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án là hợp pháp; quản lý, gìn giữ tài sản (không hủy hoại, làm hư hỏng hoặc chuyển dịch quyền sở hữu cho người khác) trong nhiều năm (từ 2009 đến nay). Vì vậy, ông L được hưởng lợi loại đất ở (thổ cư) và tài sản gắn liền với đất, nên buộc ông L có nghĩa vụ thanh toán cho ông G (do bà C đại

diện) phần giá trị đất chênh lệch là 235,1m^2 x 2.200.000đồng/m^2 = 517.220.000 đồng.

[12] Giải quyết hậu quả của bản án có hiệu lực và được thi hành án, sau đó bản án đó bị hủy: Theo công văn số 997/THADS ngày 03/8/2016 của D cục thi hành án dân sự thị xã Tcung cấp thông tin cho Tòa án cấp sơ thẩm thì ông G đã nộp 71.080.650 đồng theo bản án sơ thẩm (có hiệu lực pháp luật) để thanh toán cho ông L và Thi hành án dân sự huyện T (nay là Chi cục thi hành án dân sự thị xã T) đã chuyển trả cho ông L 43.862.650 đồng (gửi tiết kiệm ngày 17/9/2009) từ số tiền trên, số còn lại trừ vào án phí, chi phí cưỡng chế ông L phải nộp. Vì vậy, ông L còn phải thanh toán thêm cho ông G (do bà C đại diện) 71.080.650 đồng. Ông L chưa nhận số tiền 43.862.650 đồng và lãi suất phát sinh do gửi tiết kiệm, nên ông L được quyền nhận lại số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

[13] Đối với diện tích đất 65m^2 ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 9/133A một phần thuộc hành lang bảo vệ đường bộ do Ủy ban nhân dân thị xã T quản lý và một phần thuộc Ủy ban nhân dân phường B quản lý, không có căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết trong vụ án này, vì ngoài phạm vi tranh chấp ban đầu. Ông L có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân có thẩm quyền để xin hợp thức hóa giao quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[14] Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 do ông L đứng tên (đối với thửa đất 270) để cấp lại cho ông G (do bà Châu đại diện) và Giấy chứng nhận số CH 00406/BH ngày 04/6/2010 (đối với thửa đất 12, tại địa chỉ 9/133A) cấp cho ông G để cấp lại cho ông L.

[15] Theo kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 01/12/2017 thì ông Nguyễn Hữu O được bà C và ông N ủy quyền cho ông Lê Hoài X thuê nhà và đất tại địa chỉ 9/133A để làm cơ sở xông hơi, massage. Xét thấy quan hệ pháp luật này phát sinh trong giai đoạn Tòa án chuẩn bị xét xử phúc thẩm. Ông Bảo có ý kiến là không tham gia trong vụ án tranh chấp giữa ông L và ông G. Ông tự giải quyết quan hệ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông O. Tại buổi xác minh, ông L có ý kiến việc ông O ký hợp đồng cho ông Bảo thuê quyền sử dụng đất ông không biết, nhưng từ năm 2009 Cơ quan thi hành án đã cưỡng chế đối với ông, giao nhà, đất cho ông G thì ông G có quyền cho thuê. Vì vậy, quyền lợi của các bên tham gia Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tại địa chỉ 9/133A được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị A, thành phố S, tỉnh Bình Dương công chứng số 10999 ngày 18/8/2017 do các bên tự thỏa thuận giải quyết (trong đó có

ông L với tư cách là người được nhận tài sản và là chủ sở hữu tài sản cho thuê, kể cả quyền lợi về việc người thuê đã cải tạo một số phòng trọ thành phòng xông hơi, massage). Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết tại vụ án khác. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã được xác định số lượng, kết cấu, tỷ lệ sử dụng còn lại, vì vậy bảo đảm căn cứ khi xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của các bên trong vụ án khác.

[16] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường tiền cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 9/133A với số tiền 1.104.012.000 đồng. Xét thấy, ông G quản lý sử dụng nhà đất tại địa chỉ 9/133A trên cơ sở được Cơ quan thi hành án cưỡng chế giao cho ông G theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, nên ông G là chủ sở hữu tài sản hợp pháp. Bên bị đơn xác định sau khi nhận nhà, đất không cho thuê được nhà đất này. Trường hợp, bên bị đơn cho thuê thì theo quy định của pháp luật thì số tiền cho thuê tài sản (nếu có) thuộc hoa lợi, lợi tức bên bị đơn được hưởng (Điều 235 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tương ứng Điều 224 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo cho nguyên đơn, bị đơn cung cấp chứng cứ về việc cho thuê nhà, đất nêu trên nhưng các đương sự không cung cấp được, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là có căn cứ.

[17] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về hợp đồng gửi giữ tài sản, thấy rằng: Bên bị đơn xác định ông G gửi về cho ông L giữ 32.000 USD, điều này được ông L thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông G tự nguyện trừ đi tiền mua đất tại địa chỉ 9/133A là 6.000 USD và xây nhà là 4.000 USD (tương ứng 150 triệu đồng thể hiện tại biên bản thanh toán tiền ngày 13/8/2001), còn lại 22.000 USD nên yêu cầu ông L trả lại cho ông G số tiền này. Ông L cho rằng số tiền 32.000 USD mà ông G gửi về cho ông L giữ thì ông G đã tặng cho ông L 2.500 USD; ông L đưa cho bà Lưu Thị C (mẹ ông G) 3000 USD để giao cho O xây nhà và ông L rút 5000 USD tại Ngân hàng Ngoại thương quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và giao 5000 USD cho ông G. Sau đó ông L tiếp tục giao cho ông G 4.300 USD để mua nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, nên chấp nhận trả lại cho ông G 17.200 USD còn lại. Tuy nhiên, ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ; điều này cũng không được bên bị đơn thừa nhận. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận cho lời trình bày của ông L; có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

[18] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót một số vấn đề về tố tụng, nhưng không cần thiết phải hủy bản án; về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001 để xác định ý chí và quyền lợi của các bên, nhưng nhận định giao dịch dân sự này không có giá trị pháp lý và phân tích, đánh giá chứng cứ theo lời trình bày của từng bên đương sự theo hướng có hay không có việc ông G từ Hàn Quốc (thời gian ông G đi xuất khẩu lao động) gửi tiền về nhờ ông L mua đất và kết luận không có chứng cứ chứng minh ông G gửi tiền về nhờ ông L mua đất; đồng thời xác định quyền lợi của các bên theo đường lối giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (xác định quyền lợi của mỗi bên theo phần tương ứng tỷ lệ giá trị quyền sử dụng đất tăng lên) là không phù hợp. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm.

[19] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, như đã nhận định ở phần trên thì ý kiến này của luật sư không phù hợp.

[20] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận một phần.

[21] Ý kiến của Kiểm sát viên về phần khởi kiện bổ sung liên quan đến ông O là không sai, nhưng nguyên đơn đã rút phần yêu cầu này và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ, điều này không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

Xét ý kiến đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (phần hùn tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 270 giữa ông L và ông G), thấy rằng: Mặc dù nguyên đơn, bị đơn không nêu trong yêu cầu của mình về phần tiền hùn (ông L 45.000.000 đồng; ông G 35.000.000 đồng), nhưng các đương sự tranh chấp toàn bộ thửa đất 270 và có thỏa thuận trong "Biên bản thanh toán tiền" ngày 13/8/2001. Trong quá trình tham gia tố tụng các đương sự (chủ yếu là nguyên đơn, bị đơn) không thống nhất với nhau về "Biên bản thanh toán tiền" này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết thửa đất 270 thì phải xem xét căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, nên ý kiến này của Kiểm sát viên là không phù hợp.

[22] Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T đề nghị hủy bản án sơ thẩm với những lý do như Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã nhận định ở phần tố tụng thì kháng nghị không có căn cứ xác đáng. Tuy nhiên, Tòa án

cấp sơ thẩm có thiếu sót về tố tụng và điều tra, thu thập chứng cứ, nên cũng cần rút kinh nghiệm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không hoàn toàn phù hợp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật; mức án phí tính theo giá ngạch trị giá tài sản có tranh chấp theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về lệ phí, án phí Tòa án

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308; các Điều: 309, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Phi L.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu N (người đại diện hợp pháp của bị đơn).

3. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-KNPT-DS ngày 24/10/2016 của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2016/DS-ST ngày 10/10/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Lưu Phi L về việc tranh chấp với ông Nguyễn Hữu G, ông Nguyễn Hữu O thửa đất 271 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 và thửa 1250 (tách ra từ thửa 271) do ông O đã tặng cho ông G. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01479 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 của ông O thửa 271. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02309/BH ngày 2/3/2012 của ông G thửa 1250. Đình chỉ yêu cầu ông G bồi thường tiền thuê đất tính đến thời điểm xét xử đối với thửa 270 và đối với thửa đất số 271.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Phi L về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hữu G trả lại nhà, đất diện tích 247,5m^2

thuộc thửa đất số 12, tọa lạc tại số 9/133A, khu phố A, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Hữu G về việc buộc ông L tháo dỡ tài sản trả lại diện tích 247,5m^2.

4.2.1. Buộc ông Nguyễn Hữu G (bị mất năng lực hành vi dân sự, do bà Lưu Thị Châu đại diện hợp pháp cho ông G) giao phần đất diện tích 247,5m^2 và tài sản gắn liền với đất cho ông Lưu Phi L và bà Lê Thị Q.

4.2.2. Xác định ông Lưu Phi L và bà Lê Thị Q được quyền sử dụng diện tích đất 247,5m^2 thuộc thửa số 12 tọa lạc tại số 9/133A khu phố A, phường B, thị xã T và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà tạm A kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi-măng, không vách, diện tích 13m^2; nhà ở cấp 4 loại 7 (một trệt hai lầu, kết cấu móng, cột, sàn và mái đều bằng bêtông cốt thép, vách gạch, nền gạch men) diện tích 176,2m^2; nhà trọ cấp 4 loại 7 (một trệt một lầu, kết cấu vách gạch, cột bêtông cốt thép, sàn gạch + bêtông cốt thép, mái tole, nền gạch men) diện tích 100,45m^2; nhà trọ cấp 4 loại 4 (kết cấu mái tôn vách gạch, cột gạch, nền gạch men) diện tích 119,1m^2.

(có bản vẽ kèm theo)

4.2.3. Buộc ông Lưu Phi L và bà Lê Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu G (do bà C đại diện) phần giá trị đất chênh lệch là 517.220.000 đồng và số tiền 71.080.000 đồng ông G đã nộp khi thi hành án, tổng là 588.300.000 đồng (năm trăm tám mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

4.2.4. Ông Lưu Phi L và bà Lê Thị Q được quyền nhận số tiền 43.862.650 đồng (bốn mươi ba triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm năm mươi đồng) và lãi suất phát sinh do gửi tiết kiệm tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4.2.5. Ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp) được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 91,2m^2 thuộc thửa số 270 tại khu phố A, phường B, thị xã T và diện tích đất 150m^2 tại lô 45 dãy B, tờ bản đồ 27.5 KDC 434 khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

(có bản vẽ kèm theo)

4.2.6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02309/BH do UBND huyện T (nay là thị xã T), tỉnh Bình Dương đối với thửa đất số 12 cấp cho ông Nguyễn Hữu G ngày 02/3/2012 để cấp lại cho ông Lưu Phi L và bà Lê Thị Q.

4.2.7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 đối với thửa đất số 270 cấp cho ông Lưu Phi L để cấp cho ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp).

4.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Đình V, bà Nguyễn Thị Hải K tự tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản (gồm nhà tạm B có kết cấu mái tole, cột cây, vách tôn, nền ximăng diện tích 59,3m^2) và ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn N tự tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản (gồm 1 nhà tạm cấp 4 loại 4 có kết cấu mái tole, vách gạch + tôn, nền gạch men diện tích 18m^2) để cùng giao trả diện tích đất 91,2m^2 nêu trên cho ông G (do bà C đại diện) mà không yêu cầu đền bù giá trị tài sản.

4.4. Ghi nhận sự tự nguyện của Phạm Xuân U tự tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản gồm 01 nhà tạm loại C kết cấu cột sắt mái tôn nền gạch tàu với diện tích 113m^2, một điện kế chính, một giếng khoang để giao trả cho ông G (do bà C đại diện) diện tích đất 150m^2 nêu trên mà không yêu cầu phải đền bù giá trị tài sản.

Các ông bà Trịnh Đình V, Nguyễn Thị Hải K, Mai Văn N, Phạm Xuân U được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4.5. Giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01478 QSDĐ/BH ngày 19/2/2001 cho Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T để thi hành án.

4.6. Ông Lưu Phi L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp) số tiền 22.000 USD tương đương 500.500.000 đồng (theo tỷ giá hối đoái ngân hàng Nhà nước thông báo ngày 07/12/2017 (1USD = 22.750 VNĐ).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Phi L buộc bị đơn bồi thường tiền thuê đất của thửa đất số 12 với số tiền 1.104.012.000 đồng.

4.8. Đối với Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu O và ông Lê Hoài X ngày 18/8/2017 do các bên tự thỏa thuận. Trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

5. Chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí đo đạc, định giá: Tại cấp sơ thẩm là 4.600.000 đồng và tại cấp phúc thẩm là 4.500.000 đồng (chi phí đo đạc, định giá lại), tổng cộng 9.100.000 đồng.

- Ông Lưu Phi L phải chịu ½ số tiền là 4.550.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền đã nộp.

- Ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp) phải chịu ½ số tiền là 4.550.000 đồng, được khấu trừ 900.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp) còn phải nộp 3.650.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Lưu Phi L đã nộp tạm ứng.

5.2. Chi phí giám định: Ông Lưu Phi L phải chịu 11.970.000 đồng được khấu trừ toàn bộ tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Phi L và bà Lê Thị Q phải liên đới nộp 74.425.640 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 45.558.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 06962 ngày 09/5/2013, số 07997 ngày 16/1/2014 và số 00799 ngày 30/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T và khấu trừ 28.298.000 đồng án phí mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã thu từ tiền ông G nộp chuyển sang. Ông L và bà Q còn phải liên đới nộp 569.640 đồng (năm trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

- Ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp) phải nộp 84.872.955 đồng, được khấu trừ 10.900.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 003304 ngày 24/4/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Ông G còn phải nộp 73.972.955 đồng (bảy mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm năm mươi lăm đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho ô ng Lưu Phi L 200.000 đồng số tiền tạm ứng án ph í phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0003520 ngày 24/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Nguyễn Hữu G (do bà Lưu Thị C đại diện hợp pháp) phải chịu 200.000 đồng, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003547 ngày 27/10/2016 (do ông Hồ Văn P nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui 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;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Ngô Văn Minh