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

Bản án số: 332/2025/DS-PT
Ngày 19-6-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2025/TLPT-DS ngày 11/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 339/2025/QĐ-PT ngày 29/5/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1952; địa chỉ: số B, đường Đ, tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Anh K, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 21/12/2022).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH K3; địa chỉ: thửa đất 363, tờ bản đồ số 32, lô C, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 19/2025/UQ-KT ngày 28/5/2025).

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

1. Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Ngọc L sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Tiến D, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Thị M, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ A, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Lê Thị Kim B1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1980; địa chỉ: đường Đ, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Xuân K1, sinh năm 1977; địa chỉ: đường Đ, khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Trương Thị D1, sinh năm 1981; địa chỉ: thửa đất số 979, tờ bản đồ 34, đường Đ, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1969;

11. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: số A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

12. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: tầng A, Tòa nhà T tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thanh V; chức vụ: Chi cục trưởng C2 thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (Văn bản ủy quyền số 1670/UBND-KT ngày 11/4/2024 của UBND tỉnh B).

13. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T; địa chỉ: khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Châu Thị Phương T2, chức vụ: Giám đốc.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị B và ông Lê Văn B2, sinh năm 1945 (chết năm 2016) là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đo đạc thực tế 139m² thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AI 326074, số vào sổ H02112 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/07/2007 cho ông Lê Văn B2 và bà Lê Thị B.

Thửa đất trên từ trước cho tới nay đều do gia đình bà B, ông B2 quản lý, sử dụng một cách công khai, ngay tình hợp pháp, không phát sinh tranh chấp với ai. Quá trình sử dụng đất, bà B có xây nhà trên đất (không nhớ rõ năm, không xin giấy phép) và giao cho ông Lê Hoàng A quản lý sử dụng đến ngày 26/10/2016 thì cho ông Nguyễn Xuân T1 thuê căn nhà diện tích 139m² nêu trên với giá 6.000.000 đồng. Khi xây nhà và cho người khác thuê thì không ai tranh chấp hay có ý kiến. Chính quyền địa phương không có xử phạt hay xử lý đối với công trình xây dựng nêu trên.

Ngày 11/5/2016, ông Lê Văn B2 chết thì gia đình bà B phát hiện mất GCNQSDĐ đối với thửa đất số 251 nên tiến hành các thủ tục đo đạc lập bản vẽ, lập mảnh trích đo địa chính, xin cấp lại GCNQSDĐ để khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất này.

Trong quá trình này, bà B được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và UBND phường K thông tin rằng thửa đất hiện trạng thuộc dự án khu dân cư Kim Thanh nên cần phải tiến hành xác minh làm việc, đồng thời Công ty TNHH K3 (viết tắt Công ty K3) có yêu cầu ngăn chặn không cho bà B được cấp lại GCNQSDĐ.

Gia đình bà B chưa nhận được bất kỳ thông báo nào về việc thu hồi đất, không có bất kỳ thông báo nào về việc đền bù đối với thửa đất số 251 để thực hiện dự án khu dân cư K.

Ngoài ra, do làm công việc nội trợ và sống chủ yếu ở T và thời điểm năm 2015, ông B2 bị bệnh nên phải tập trung chữa bệnh cho ông B2 nên bà Ba K2 biết được các thông tin, không kê khai, tham dự quá trình kiểm kê, đền bù về đất và tài sản trên đất liên quan đến việc mở rộng đường ĐT 747B. Khi Nhà nước làm đường, dù biết diện tích sử dụng đất bị giảm nhưng do bị mất sổ đồng thời bị phía Công ty K3 cản trở nên bà B và gia đình không thể thực hiện các thủ tục để đảm bảm quyền lợi của người sử dụng đất đối với thửa đất số 251 nêu trên.

Bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận diện tích đo đạc thực tế 139m^2 thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 33, tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AI 326074, số vào sổ H02112 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/7/2007 cho ông Lê Văn B2, bà Lê Thị B thuộc quyền sở hữu hợp pháp

của bà Lê Thị B và các con của ông B2, bà B gồm Lê Ngọc L, Lê Thị M, Lê Hoàng A, Lê Thanh Đ, Lê Thị Kim B1, Lê Tiến D;

- Buộc Công ty TNHH K3 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị B số tiền 1.100.565.450 đồng mà Công ty TNHH K3 đã nhận từ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên do được bồi thường dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT 747B, thuộc phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH K3. Tại phiên tòa, bị đơn xuất trình bản chính Tờ cam kết và thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất ngày 03/10/2007; bản photo Giấy đề nghị v/v giải quyết bồi thường đất ngày 15/2/2015 và bản chính GCNQSDĐ số AI 326074, số vào sổ H02112 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/7/2007 cho ông Lê Văn B2, bà Lê Thị B để chứng minh, bị đơn có thực hiện giao dịch đổi thửa đất số 979 (thuộc một phần thửa đất số 974) cho ông Lê Văn B2 để nhận lấy quyền sử dụng thửa đất số 251. Tuy nhiên, như nguyên đơn trình bày thì đây là tài sản chung vợ chồng ông Lê Văn B2 và bà Lê Thị B, vì vậy mọi việc liên quan đến quyền sử dụng đất này phải do hai vợ chồng ông B2, bà Ba C1 quyết định. Mọi văn bản do ông B2 thực hiện mà không có ý kiến của nguyên đơn bà Lê Thị B là trái với quy định pháp luật và không có giá trị pháp lý. Đồng thời tại giấy đề nghị ngày 15/2/2015 có chữ viết và chữ ký của ông B2 cũng như tờ cam kết thỏa thuận ngày 05/10/2007 cũng có chữ viết và chữ ký của ông B2 mà phía bị đơn cung cấp chỉ là giấy tay không có xác thực của cơ quan chứng thực chữ ký. Chính vì vậy nguyên đơn khẳng định chứng cứ này không có giá trị pháp lý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đồng thời nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn Công ty TNHH K3 trả lại bản chính GCNQSDĐ số AI 326074, số vào sổ H02112 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/7/2007 cho ông Lê Văn B2, bà Lê Thị B.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Để thực hiện dự án khu nhà ở K tại phường K, ông Trần Quốc T (người đại diện theo pháp luật trước đây của Công ty TNHH K3), đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Lê Văn B2 thửa đất số 251 để thực hiện dự án. Tuy nhiên, do phần đất của ông B2 bị dính chỉ giới đỏ nên không thực hiện việc thu hồi đền bù như các hộ dân, tổ chức sử dụng đất khác nên ông T và ông B2 đã thỏa thuận bằng giấy tay ngày 05/10/2007 sẽ giao cho ông B2 phần đất ngang 5,5m thuộc một phần thửa đất số 974 (đường Đ) mà trước đó ông T đã nhận chuyển nhượng của người khác để ông B2 giao cho Công ty K3 thửa đất số 251, để thực hiện dự án khu nhà ở K. Ông T cùng vợ là bà Nguyễn Thị C đã thực hiện việc giao thửa đất số 979 (được tách ra thuộc từ thửa đất số 974) cho người được ông B2 chỉ định là bà Trương Thị D1 (lý do ông T không rõ).

Do đã thực hiện xong nghĩa vụ đã thỏa thuận với ông B2, nên khi Nhà nước kiểm kê, đền bù về đất và tài sản trên đất liên quan đến việc mở rộng đường ĐT 747B thì ông B2 đã đến Trung tâm Phát triển quỹ đất viết giấy đề nghị ngày 15/2/2015 trong đó xác định đã chuyển nhượng cho Công ty K3 toàn bộ thửa đất số 251 nêu trên, đồng thời yêu cầu giao số tiền đền bù cho Công ty K3. Ông B2 còn viết thêm dòng chữ "Tôi đồng ý giao lại GCN số H02112 cho cơ quan chức năng thu hồi" và ký tên.

Do đó, Công ty K3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty K3, cụ thể:

- Xác định Công ty K3 có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 139m^2 theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính số 304-2023, tờ bản đồ số 33 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ban hành ngày 18/5/2023;

- Buộc nguyên đơn bà Lê Thị Ba P tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp, bao gồm: 02 nhà tiền chế diện tích 60,8m^2 và 78,2m^2;

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN H02112 cho ông Lê Văn B2 cùng vợ là bà Lê Thị B.

Bị đơn đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 251, tờ bản đồ số 33 của ông Lê Văn B2, đề nghị Tòa án căn cứ vào bản chính Tờ cam kết và thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất ngày 03/10/2007; bản photo Giấy đề nghị về việc giải quyết bồi thường đất ngày 15/2/2015 và bản chính GCNQSDĐ số AI 326074, số vào sổ H02112 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/7/2007 cho ông Lê Văn B2, bà Lê Thị B để xác định bị đơn đã thực hiện giao dịch đổi thửa đất số 979 (thuộc một phần thửa đất số 974) cho ông Lê Văn B2 để nhận lấy quyền sử dụng thửa đất số 251, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T trình bày:

Thống nhất với trình bày của bà Đinh Thị Như T3, là người đại diện hợp pháp hiện nay của Công ty K3. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty K3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim B1 trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn. Bà B1 là con của bà B, ông B2, các văn bản do ông B2 thực hiện mà không có ý kiến của bà B là trái với quy định pháp luật và không có giá trị pháp lý. Đồng thời tại giấy đề nghị ngày 15/2/2015, tờ cam kết thỏa thuận ngày 05/10/2007 chỉ là giấy tay không có xác thực của cơ quan chứng thực chữ ký nên không có giá trị pháp lý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T trình bày:

Qua rà soát hồ sơ bồi thường, hỗ trợ của Công ty K3 ảnh hưởng công trình nâng cấp, mở rộng đường ĐT 747B, đoạn từ nút giao miếu Ô đến điểm giao với đường T, C, tại phường K đã được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng có đất thu hồi thực hiện công trình. Do đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà B và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên căn cứ hồ sơ căn cứ hồ sơ nguồn gốc, quy định của pháp luật có liên quan để xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, ông Lê Thanh Đ trình bày:

Đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà B và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân K1 trình bày:

Ông K1 không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T1 trình bày:

Ông T1 không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

Thống nhất trình bày của ông Trần Quốc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị D1 không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, các Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 119, 122, 129, khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; các Điều 50, 105 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 95, 98, 99, 100, 101, 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B đối với bị đơn Công ty TNHH K3 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH K3 đối với nguyên đơn bà Lê Thị B.

2.1. Xác định diện tích đất 95,3m^2 thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và số tiền bồi thường 150.000.000 đồng do ảnh hưởng dự án công trình nâng cấp, mở rộng đường ĐT 747B là tài sản chung chưa chia của ông Lê Văn B2 và bà Lê Thị B.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo xác nhận của ông Lê Văn B2 tại "Giấy đề nghị v/v giải quyết bồi thường đất" giữa ông Lê Văn B2 và Công ty TNHH K3 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà Lê Thị B.

2.3. Công ty TNHH K3 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 326074, số vào sổ H02112 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/07/2007.

2.4. Giao cho bà Lê Thị B được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích đất đo đạc thực tế 95,3m^2 thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 326074, số vào sổ H02112 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/07/2007 để cấp lại cho đương sự theo quy định của pháp luật.

2.5. Bà Lê Thị B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH K3 số tiền 425.325.000 đồng (bốn trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị B, Công ty TNHH K3, mỗi người phải chịu số tiền 4.851.500 đồng (bốn triệu tám trăm năm mươi mốt nghìn năm trăm đồng). Bà Lê Thị B đã thực hiện xong. Công ty TNHH K3 phải nộp số tiền 4.851.500 đồng (bốn triệu tám trăm năm mươi mốt nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả cho bà Lê Thị B.

4.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị B được miễn án phí.

Công ty TNHH K3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008173 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, trả lại cho Công ty TNHH K3 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/24/0001380 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/3/2024, nguyên đơn bà Lê Thị B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định buộc bà B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty K3 số tiền 425.325.000 đồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà B không có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty K3 số tiền 425.325.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà Lê Thị B, đối với phần ông B2, ông B2 đã chuyển nhượng cho Công ty K3 nên phát sinh hiệu lực, tuy nhiên do bà B đang quản lý toàn bộ diện tích và diện tích thửa đất số 251 chưa được cơ quan Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án khu nhà ở K nên bà B được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên, các đương sự không kháng cáo đối các quyết định trên nên có hiệu lực pháp luật, cấp phúc thẩm không xem xét.

Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đồng ý bồi thường cho Công ty K3 số tiền 425.325.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn xác định giá trị bồi thường mà Công ty K3 đã nhận đối với phần diện tích thửa đất số 251 được bồi thường mở rộng đường ĐT 747B là 150.000.000 đồng. Do đó Công ty K3 có trách nhiệm trả lại 75.000.000 đồng (½ tiền bồi thường diện tích của bà B) cho bà Lê Thị B. Đối với ½ phần tài sản ông B2, ông B2 đã chuyển nhượng cho Công ty K3, ông B2 chết, bà B và các đồng thừa kế của ông B2 phải thanh toán cho Công ty K3 số tiền 500.325.000 đồng trong phạm vi di sản ông B2 để lại. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm chỉ tuyên bà B có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty K4 là chưa phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng Công ty K3 có trách nhiệm trả lại 75.000.000 đồng (½

tiền bồi thường diện tích của bà B) cho bà Lê Thị B. Buộc các đồng thừa kế của ông B2 phải thanh toán cho Công ty K3 số tiền 500.325.000 đồng trong phạm vi di sản của ông B2 để lại.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T, ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Xuân K1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Thanh Đ, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, bà Lê Thị Kim B1, bà Trương Thị D1, bà Nguyễn Thị C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Nguyên đơn bà B kháng cáo, lý do: Giấy đề nghị ngày 15/02/2015 và tờ cam kết thỏa thuận ngày 05/10/2007 có chữ ký, chữ viết của ông B2, không có xác thực của cơ quan chứng thực chữ ký nên không có giá trị pháp lý; công văn số 2657/CNTU-KT ngày 09/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T trả lời hiện tại thửa đất số 251 chưa có cập nhật thông tin biến động nên có đủ cơ sở khẳng định quyền sử dụng đất là của ông B2, bà B không có việc thỏa thuận hoán đổi đất như bị đơn trình bày; bị đơn không chứng minh được ông B2 hoán đổi đất và nhận tiền từ bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B có trách nhiệm thanh toán lại cho Công ty K3 số tiền 425.325.000 đồng là một nửa tài sản của ông B2 để hoàn lại cho Công ty K3 là không có cơ sở. Đơn kháng cáo nêu trên trong thời hạn quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm, mảnh trích lục địa chính số 304 ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 95,3m^2 thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 33; 43,7m^2 thuộc phạm vi đường ĐT 747B. Thửa đất số 251 có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp đường ĐT 747B; hướng Tây + N: giáp khu dân cư K, ranh giới là bức tường nhà của thửa đất số 251 và bức tường nhà thuộc khu dân cư K; hướng Bắc: giáp thửa số 250, ranh giới là bức tường nhà của thửa đất số 251 và 250. Tài sản trên đất gồm có: 02 nhà tiền chế diện tích 60,8m^2 + 78,2m^2, kết cấu: tường gạch xây có tô, nền gạch bông do bà B xây dựng 2018.

[2.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất số 251 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà B và các thành viên trong hộ gia đình là ông bà Lê Ngọc L, Lê Thị M, Lê Hoàng A, Lê Thanh Đ, Lê Thị Kim B1, Lê Tiến D; buộc Công ty K3 có trách nhiệm trả cho bà B 1.100.565.450 đồng mà Công ty

K3 đã nhận từ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên do được bồi thường dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT 747B thuộc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Công ty K3 trả lại bản chính GCNQSDĐ số AI 326074, số vào sổ H02112 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/7/2007 cho ông Lê Văn B2, bà Lê Thị B. Bị đơn phản tố yêu cầu xác định Công ty được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 95,3m^2 thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 33 + 43,7m^2 thuộc phạm vi đường ĐT 747B = 139m^2; bà Ba phải tháo dỡ di dời các công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty K3 có trách nhiệm trả cho bà B 150.000.000 đồng mà Công ty K3 đã nhận từ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên do được bồi thường dự án nâng cấp mở rộng đường ĐT 747B thuộc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; các yêu cầu khởi kiện khác giữ nguyên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, trường hợp này quan hệ pháp luật là tranh chấp tài sản chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới chính xác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét nhận định tài sản tranh chấp là của ông B2, bà B và sau khi xét xử, các đương sự không có kháng cáo, Viện Kiểm sát không có kháng nghị, nguyên đơn bà Ba chỉ kháng cáo phần quyết định buộc bà B hoàn trả số tiền 425.325.000 đồng cho bị đơn; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[2.3] Về người thừa kế của ông Lê Văn B2:

Bà B và các ông bà A, L, D, Mỹ, Đ, B1 thống nhất trình bày: Ông B2, sinh năm 1945 (chết năm 2016) và bà Lê Thị B là vợ chồng; ông B2, bà B có 06 người con chung gồm: Ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim B1; cha mẹ của ông B2 đã chết trước ông B2; ngoài ra ông B2 không còn người con riêng hay con nuôi nào khác; căn cứ quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự thì người thừa kế của ông B2 gồm: Ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim B1.

[2.4] Hồ sơ cấp đất, biến động đất đối với thửa đất số 251:

Hộ ông Lê Văn B2 được quyền sử dụng diện tích đất 15.370m^2 thuộc thửa số 68, tờ bản đồ số 33 theo GCNQSDĐ số 01528 QSDĐ/TU ngày 05/9/2000. Năm 2004, UBND tỉnh B thu hồi một phần diện tích đất 2.904m^2 để thực hiện công trình nâng cấp tuyến đường M - Hội Nghĩa theo Quyết định số 1028 ngày 19/4/2000 của Chủ tịch UBND tỉnh B. Phần đất còn lại 12.466m^2 (trong đó: thửa đất số 68 *(8.118m^2)*; phát sinh thửa số 156 *(4.348m^2)*).

Ngày 07/7/2004, chuyển nhượng thửa đất số 68 *(8.118m^2)* cho hộ ông Trần Văn H theo hợp đồng chuyển nhượng số 1163 ngày 02/6/2004.

Ngày 09/7/2007, thửa đất số 156 còn lại là 1.968m^2 (đã trừ diện tích đất SKC 969m^2 + 196m^2; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T1 389m^2; chuyển

nhượng cho hộ ông Phan Văn T4 226m^2; phát sinh thửa số 251 diện tích 600m^2). Như vậy, diện tích 600m^2 thuộc thửa đất số 251 được tách ra từ thửa đất số 156.

Tại Quyết định số 8477/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Văn B2 đối với diện tích 1.277m^2 thuộc một phần thửa đất số 156. Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của U (nay là thành phố) Tân Uyên sửa đổi Quyết định số 8477/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 về việc thu hồi đất của hộ ông Lê Văn B2 đối với diện tích 1.277m^2 thuộc một phần thửa đất số 156 sửa đổi thành thu hồi diện tích 698m^2 thuộc một phần thửa đất số 156, lý do sửa đổi: sai diện tích đất thu hồi 579m^2. Ông B2 đã nhận tiền bồi thường 705.587.450 đồng (bút lục số 419, 422, 423).

Căn cứ vào sơ đồ lồng ghép quy hoạch ngày 02/11/2013 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai) tỉnh Bình Dương lập thì diện tích đất 507,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 156 thuộc dự án khu nhà ở K.

[2.5] Về giao dịch giữa ông B2 và Công ty K3:

Ngày 05/10/2007, ông Lê Văn B2 lập tờ cam kết và thỏa thuận về việc trao đổi thửa đất 251 (*lô đất mặt tiền đường ĐT 747B ngang 32m, sâu hết đất, nằm hoàn toàn trên lộ giới, sau giáp đất bà Nguyễn Thị H1*) cho ông Trần Quốc T để nhận diện tích đất ngang 5,5m, sâu hết đất và 01 căn nhà thuộc một phần thửa số 914, tờ bản đồ số 34 theo GCNQSDĐ số H01484.

Ngày 15/02/2015, ông Lê Văn B2 lập Giấy đề nghị v/v giải quyết bồi thường đất, trong đó có nội dung: "*Tôi là người sử dụng thửa đất 251 tờ bản đồ số 32, Giấy chứng nhận số AE32600, số vào sổ H02112 được UBND huyện T cấp ngày 05/7/2007. Vào năm 2007, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho Công ty K3. Nay có quyết định đền bù, tôi đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất đền bù cho Công ty K3, phần đất nói trên. Tôi cam kết không có khiếu nại về sau. Tôi đồng ý giao lại GCN số H02112 cho cơ quan có chức năng thu hồi*".

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông B2 với Công ty K3 vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà B và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công ty TNHH K3 có trách nhiệm trả lại cho bà B 75.000.000 đồng trong tổng số tiền 150.000.000 đồng đã nhận đối với diện tích thửa đất số 251 được bồi thường do ảnh hưởng của dự án công trình nâng cấp, mở rộng đường ĐT 747B mà Công ty TNHH K3 đã nhận; bà Lê Thị B được tiếp tục sử dụng diện tích đất 95,3m^2 là thuộc thửa đất 251 nhưng phải hoàn lại ½ giá trị đất cho Công ty K3 500.325.000 đồng (95,3/2) x 10.500.000 đồng/m^2); khấu trừ số tiền 75.000.000 đồng nêu trên, bà Ba P thanh toán cho Công ty K3 số tiền 425.325.000 đồng; Công ty K3 có trách nhiệm trả lại cho bà B bản chính GCNQSDĐ số AI 326074, số vào sổ H02112 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/07/2007 cho ông Lê Văn B2, bà Lê Thị B.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa ông B2 và Công ty K3 vô hiệu, do ông B2 định đoạt phần tài sản của bà B trong khối tài sản chung của

ông B2, bà B; Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch giữa ông B2 và Công ty K3 vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà Lê Thị B; sau khi xét xử các đương sự không có kháng cáo, Viện Kiểm sát không có kháng nghị nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao cho bà Lê Thị B được tiếp tục sử dụng 95,3m^2 thuộc thửa số 251 nhưng phải hoàn lại ½ giá trị đất cho Công ty K3, số tiền 500.325.000 đồng là chưa phù hợp, do bà B không có giao kết hợp đồng, hợp đồng vô hiệu là do ông B2 nên cần buộc các đồng thừa kế của ông B2 gồm: Bà Lê Thị B, ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim B1 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty K3 số tiền 500.325.000 đồng trong phạm vi thừa kế di sản ông Lê Văn B2 để lại; Công ty K3 trả lại cho bà Lê Thị B 75.000.000 đồng. Đối với phần quyết định buộc Công ty K3 giao trả GCNQSDĐ cho bà B, các dương sự không có kháng cáo Viện Kiểm sát không có kháng nghị nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 129, khoản 4 Điều 131, Điều 651, Điều 658 của Bộ luật Dân sự năm 2015

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Công ty TNHH K3 có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị B số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng).

2.2. Các đồng thừa kế của ông Lê Văn B2 gồm: Bà Lê Thị B, ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim B1 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty K3 số tiền 500.325.000 đồng

(năm trăm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trong phạm vi thừa kế di sản ông Lê Văn B2 để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị B được miễn án phí.

Ông Lê Hoàng A, ông Lê Ngọc L, ông Lê Tiến D, bà Lê Thị M, ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim B1 phải chịu số tiền 21.442.500 đồng (hai mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Công ty TNHH K3 phải chịu số tiền 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008173 ngày 11/10/2023, số BLTU/24/0001380 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Công ty TNHH K3 còn phải chịu số tiền 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B đối với bị đơn Công ty TNHH K3 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH K3 đối với nguyên đơn bà Lê Thị B.

- Xác định diện tích đất 95,3m^2 thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương và số tiền bồi thường 150.000.000 đồng do ảnh hưởng dự án công trình nâng cấp, mở rộng đường ĐT 747B là tài sản chung chưa chia của ông Lê Văn B2 và bà Lê Thị B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo xác nhận của ông Lê Văn B2 tại "Giấy đề nghị v/v giải quyết bồi thường đất" giữa ông Lê Văn B2 và Công ty TNHH K3 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu ½ đối với phần tài sản của bà Lê Thị B.

- Công ty TNHH K3 có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 326074, số vào sổ H02112 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/07/2007.

- Giao cho bà Lê Thị B được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích đất đo đạc thực tế 95,3m^2 thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 33, tọa lạc phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 326074, số vào sổ H02112 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 05/07/2007 để cấp lại cho đương sự theo quy định của pháp luật.

3.3. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị B, Công ty TNHH K3, mỗi người phải chịu số tiền 4.851.500 đồng (bốn triệu tám trăm năm mươi mốt nghìn năm trăm đồng); bà Lê Thị B đã thực hiện xong; Công ty TNHH K3 phải nộp số tiền 4.851.500 đồng (bốn triệu tám trăm năm mươi mốt nghìn năm trăm đồng) để hoàn trả cho bà Lê Thị B.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị B được miễn nộp án phí.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng