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

Bản án số: 256/2019/DS-PT
Ngày 08-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 19 tháng 9 và ngày 08 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2019/TLPT-DS ngày 04/3/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 214/2019/QĐPT-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2019/QĐPT-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2019, Quyết định tạm ngừng số 69/2019/QĐPT-DS, ngày 19 tháng 9 năm 2019 và Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 37/2019/QĐPT-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1937; trú tại: Số nhà 08 đường Phan Đình P, phường LT, thị xã T.A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Mạnh H, sinh năm 1961; trú tại: Số 19R đường Nguyễn HC, Phường 19, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1934; trú tại: Số nhà 38 đường NQ, khu phố 6, phường PC, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1954; trú tại: Số 555A Đại lộ B, phường HT, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Viết Ph, sinh năm 1950; trú tại: Số nhà 561/13/29, tổ 14, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Viết Ph: Bà Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1986; trú tại: Số nhà 561/13/29, Đại lộ B, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1956; trú tại: Số nhà K1/B41A, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1935; trú tại: Số nhà 361/63, Đại lộ Bình Dương, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Th1: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1937; trú tại: Số nhà 08 đường Phan Đình P, phường LT, thị xã T.A, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Khắc Tr, sinh năm 1960; trú tại: Số nhà 08 đường Phan Đình P, phường LT, thị xã T.A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Khắc Tr: Ông Lê Mạnh H, sinh năm 1961; trú tại: Số 19R Nguyễn Hữu C, Phường 19, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1936; trú tại: Số nhà 38 đường NQ, khu phố 6, phường PC, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 01, đường Quang Trung, phường PC, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của UBND: Bà Võ Thị Lý, là người đại diện ủy quyền (văn bản ủy quyền số 3527/QĐ – UBND ngày 28/4/2017), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Đào Thị S, sinh năm 1960; trú tại: Số nhà K1/B41A, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1990; trú tại: Số nhà K1/B41A, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987; trú tại: Số nhà K1/B41A, Khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; trú tại: Số nhà 108/4 đường Trịnh Hoài Đức, phường PL, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1986; trú tại: Số nhà 561/13/29, tổ 14, khu phố 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1965; trú tại: Số nhà 22/25/14, tổ 73, khu phố 8, phường PL, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; trú tại: Số nhà 22/25/14, tổ 73, khu phố 8, phường PL, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1997; trú tại: Số nhà 22/25/14, tổ 73, khu phố 8, phường PL, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Hồng N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 2.715,7m^2 tại khu 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của cha mẹ bà Đ là ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 1937) và bà Huỳnh Thị Nh (chết năm 1958) để lại. Sau ngày miền Nam hoàn toàn giải phóng, bà Đ về phần đất này tiếp tục quản lý, sử dụng, trồng cây ăn trái và có đăng ký kê khai đất vào năm 1983. Vì cây trái, hoa màu bị mất trộm, bà Đ không hưởng được thành quả nên có ý định chuyển nhượng lại phần đất này. Ngày 31/5/1992, bà Đ lập một giấy viết tay để chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 2.500m^2 cho Ông Nguyễn Hồng N với giá 10 chỉ vàng 24K, ông N đã giao cho bà Đ 07 chỉ vàng, số vàng còn lại khi nào bà Đ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N sẽ thanh

toán. Sau khi ông N giao 07 chỉ vàng, bà Đ đã giao đất cho ông N sử dụng. Đồng thời, bà Đ tiến hành thủ tục để ông N được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục thì Ủy ban nhân dân phường H.T không xác nhận vì cho rằng đất đang có tranh chấp giữa bà Đ và bà Trần Thị Lành. Do không thực hiện được thủ tục, khoảng 03 tháng sau bà Đ đã liên hệ với ông N và yêu cầu trả số vàng đã nhận cho ông N nhưng ông N không đồng ý. Khoảng năm 2003, bà Đ phát hiện có một số hộ xây dựng nhà trên phần đất bà Đ đã chuyển nhượng cho ông N mà không được sự đồng ý của bà Đ.

Nay, bà Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông N lập ngày 31/5/1992, bà Đ sẽ hoàn trả lại 07 chỉ vàng đã nhận cho ông N. Đồng thời, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm vào năm 2011 thì ông N đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bà Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 ngày 27/7/2012, với diện tích là 2.326,7m^2 (trong đó có 337,1m^2 đất ở đô thị và 1.989,6m^2 đất trồng cây lâu năm) mang tên Ông Nguyễn Hồng N.

Đại diện bị đơn trình bày:

Vào ngày 31/5/1992, ông N và bà Đ có lập giấy nhượng quyền sử dụng vườn cây tại phường H.T, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với diện tích ước tính là 2.500m^2, giá thỏa thuận là 10 chỉ vàng 24k, ông N trả trước 07 chỉ vàng, số vàng còn lại ông N sẽ trả khi nào bà Đ làm xong thủ tục giấy tờ để ông N được đứng tên đối với khu đất này. Ngay sau khi lập giấy nhượng đất và nhận vàng, bà Đ đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng. Đồng thời, bà Đ giao cho con trai là ông Nguyễn Khắc Tr lo thủ tục giấy tờ cho ông N. Ngày 17/8/1992, ông Tr cùng ông Nguyễn Công D (là chú bà Đ, hiện đã chết) đến gặp ông N nhận tiếp 02 chỉ vàng, ông Tr có ghi giấy nhận 02 chỉ còn lại 01 chỉ. Ngày 14/6/1993, ông N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Viết Ph mỗi người một phần đất có diện tích 500m^2. Quá trình sử dụng, ông N nhiều lần tìm gặp bà Đ để yêu cầu hoàn tất thủ tục sang tên cho ông N nhưng bà Đ cố tình né tránh và ông Nguyễn Khắc Tr yêu cầu ông phải đưa thêm 50.000.000 đồng mới thực hiện việc chuyển nhượng nên ông N không đồng ý.

Từ khi tiếp nhận, quản lý, sử dụng phần đất này ông N đã xây dựng nhà, đóng thuế hàng năm. Vào năm 2004, ông N có làm đơn xin được cấp quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân phường H.T không xác nhận vì cho rằng đất này bà Đ đang tranh chấp.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Đ, ông N không đồng ý. Hiện nay, ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không yêu cầu bà Đ phải hoàn

tất thủ tục chuyển nhượng. Do ông N đã thanh toán cho bà Đ 07 chỉ và ông Tr nhận thay bà Đ 02 chỉ vàng. Do đó, ông N đồng ý trả cho bà Đ 01 chỉ vàng 24K.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Viết Ph, ông N không đồng ý vì ngày 14/6/1993 ông N chỉ chuyển nhượng cho ông Ph diện tích 500m^2 đất trồng cây lâu năm. Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc. Nay, ông N đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Ph và ông N ngày 14/6/1993 nhưng chỉ với diện tích là 500m^2 đất trồng cây lâu năm.

Bị đơn thống nhất lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th về thời gian chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng cũng như việc hòa giải thành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2014/QĐST-DS ngày 16/7/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Hiện tại ông N và ông Th đã giải quyết xong nên ông N không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng của ông Th và ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph trình bày:

Ngày 14/6/1993, ông N viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Ph phần đất có diện tích là 500m^2. Ông Ph đã tiếp nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 1996 và xây dựng nhà kiên cố, ông Ph cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Quá trình sử dụng, ông Ph bị giải tỏa là 60m^2 làm mương thoát nước và được bồi thường số tiền là 12.215.000 đồng, diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 603,0m^2 (trong đó có 191,3m^2 là diện tích căn nhà của ông Ph).

Năm 2012, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất, bao gồm cả phần đất mà ông Th và ông Ph đang sử dụng. Ông Nguyễn Viết Ph yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết Ph và Ông Nguyễn Hồng N đối với diện tích đất thực tế mà ông Ph đang sử dụng là 603m^2 (trong đó có 191,3m^2 đất ở). Ông Ph đồng ý thanh toán cho ông N số tiền 39.195.000 đồng (tiền sử dụng đất) chuyển thổ cư và số tiền tương ứng với diện tích đất 603m^2 - 500m^2 = 103m^2 theo giá đất đã được thể hiện trong biên bản định giá của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Vào ngày 14/6/1993, ông N có viết giấy tay chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 500m^2, đây là một phần trong tổng diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Đ và ông N. Từ khi chuyển nhượng ông đã tiếp nhận, quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở kiên cố trên đất, hàng năm ông có đóng thuế cho Nhà nước. Ngày 16/7/2014, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định công

nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2014/QĐST-DS để giải quyết tranh chấp giữa ông N và ông Th về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/1993. Ngày 19/4/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM616880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10413 với diện tích đất 360m^2, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một cho ông Nguyễn Văn Th. Hiện nay, giữa ông N và bà Đ đang tranh chấp, ông Th không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th1 trình bày:

Ông Th1 là anh ruột của bà Đơ. Phần đất bà Đ và ông N đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông Th1 chết để lại. Trước đây ông Th1 và bà Đ cùng sử dụng phần đất này. Sau đó, ông Th1 và bà Đ đã thỏa thuận phân chia đất cha mẹ để lại, ông Th1 đã đăng ký đối với phần đất ông Th1 được phân chia theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất vào ngày 29/10/1983. Phần đất đang tranh chấp chính ông Th1 là người dẫn bà Đ đến phường H.T để đăng ký cho bà Đ. Việc bà Đ chuyển nhượng đất cho ông N, ông Th1 không biết. Nay, ông Th1 yêu cầu ông N hoàn trả lại phần đất này cho bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Tr trình bày:

Ông Tr là con ruột của Bà Nguyễn Thị Đ. Năm 1992, khi làm ăn khó khăn và qua sự giới thiệu của ông Chín D (là chú bà Đ, hiện ông Danh đã chết), ông Tr có đến gặp ông N để mượn 02 chỉ vàng 24K, khi nhận 02 chỉ vàng ông N có đề nghị ông Tr ghi "đã nhận 02 chỉ, còn lại 01 chỉ", nhưng thực chất ông Tr không biết việc mua bán đất giữa bà Đ và ông N. Việc ông N cho rằng ông Tr yêu cầu ông N đưa thêm 50.000.000 đồng thì mới làm thủ tục cho ông N đứng tên trên khu đất đã nhận chuyển nhượng của bà Đ là không đúng. Hiện nay, giữa bà Đ và ông N có tranh chấp thì ông Tr không có ý kiến gì. Đối với 02 chỉ vàng ông Tr đã mượn của ông N khi nào ông N có yêu cầu, ông Tr sẽ hoàn trả lại cho ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Mọi vấn đề liên quan đến việc tranh chấp bà N thống nhất với ý kiến của ông N cũng như ý kiến của người đại diện hợp pháp của ông N, bà N không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị S, ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn Th. Bà S, ông B, bà H không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Th thống nhất trình bày: Thống nhất về nguồn gốc đất hiện ông N và ông Ph đang có tranh chấp, cụ thể: Ngày 14/6/1993, ông N viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Ph phần đất có diện tích là 500m^2. Ông Ph đã tiếp nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 1996 và

xây dựng nhà kiên cố, ông Ph cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Quá trình sử dụng, ông Ph bị giải tỏa là 60m^2 làm mương thoát nước và được bồi thường số tiền là 12.215.000 đồng, diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 603,0m^2 (trong đó có 191,3m^2 là diện tích căn nhà của ông Ph). Hiện nay bà Luyện, bà Ph, bà Tám, ông Tú, bà Thảo yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông Ph và ông N vào ngày 14/6/1993 với diện tích thực tế là 663m^2 (bao gồm cả phần đất đã giải tỏa là 60m^2), trong đó có 191,3m^2 đất thổ cư, ông Ph có trách nhiệm trả cho ông N số tiền chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư đối với diện tích đất 150m^2 mà ông N đã đóng vào năm 2012.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa;

Người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thị Đ là Ông Lê Mạnh H trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà Đ, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Đ và ông N lập ngày 31/5/1992, bà Đ sẽ hoàn trả lại 07 chỉ vàng đã nhận cho ông N và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 27/7/2012 mang tên Ông Nguyễn Hồng N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Hồng N là ông Phạm Hữu T trình bày:

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Đ, ông N không đồng ý. Hiện nay, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không yêu cầu bà Đ phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ông N đồng ý trả cho bà Đ 01 chỉ vàng 24K, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với 03 chỉ vàng ông N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một theo bản án dân sự phúc thẩm năm 2011.

Đối với yêu cầu của ông Ph, ông N không đồng ý vì ngày 14/6/1993, ông N chỉ chuyển nhượng cho ông Ph diện tích 500m^2 đất nông nghiệp. Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc. Nay, ông N đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Ph và ông N ngày 14/6/1993 nhưng chỉ với diện tích là 500m^2 đất trồng cây lâu năm không đồng ý nhận tiền đối với phần diện tích đất thực tế ông Ph đang quản lý, sử dụng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Nguyễn Hồng N lập ngày 31/5/1992 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 27/7/2012 mang tên Ông Nguyễn Hồng N;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Nguyễn Hồng N lập ngày 31/5/1992.

Buộc Ông Nguyễn Hồng N phải thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.767.664.800 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn tám trăm đồng)

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Viết Ph lập ngày 14/6/1993.

Ông Nguyễn Viết Ph được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 603m^2 (trong đó có 90,8m^2 đất thổ cư và 512,2m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ kèm theo)

Ông Nguyễn Viết Ph có trách nhiệm lập thủ tục đăng ký kê khai, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Viết Ph phải thanh toán cho Ông Nguyễn Hồng N số tiền: 304.552.000 đồng (Ba trăm lẽ bốn triệu năm trăm năm mươi hai nghìn đồng).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2012 mang tên Ông Nguyễn Hồng N để cấp lại cho phù hợp với diện tích đất được giao.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một bị kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo ngày 14/12/2018 của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Hồng N là ông Phạm Hữu T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Theo đơn kháng cáo ngày 25/12/2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung:

Xét giấy nhượng quyền sử dụng vườn cây được ký kết giữa bà Đ với ông N có diện tích khoảng 2.500m^2, giá 10 (mười) chỉ vàng 24k, ông N đã trả trước 07 (bảy) chỉ. Sau khi ký giấy bà Đ đã giao đất cho ông N và ông N đã giao vàng cho bà Đ, ông N sử dụng đất cất nhà ở, trồng cây trái. Ngày 16/8/1992, ông N giao tiếp 02 (hai) chỉ vàng cho ông Nguyễn Khắc Tr (là con bà Đ) nhưng không được bà Đ thừa nhận có ủy quyền cho ông Tr nhận thay 02 chỉ vàng này, ông Tr thừa nhận có mượn 02 chỉ vàng của ông N và không đưa lại cho bà Đ, việc trình bày của bà Đ là không có căn cứ, bởi lẽ: Việc giao nhận có ghi rõ 02 chỉ vàng 24k trả cho bà Đ, khi nào bà Đ làm xong thủ tục giao nốt phần còn lại, nếu bà Đ cho rằng ông Tr không giao lại cho bà Đ 02 chỉ vàng 24k thì có quyền khởi kiện ông Tr bằng một vụ án khác. Như vậy, có căn cứ để xác định ông N đã thanh toán cho bà Đ 09 (chín) chỉ vàng, còn lại 01 chỉ chưa thanh toán. Căn cứ tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì có cơ sở để công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng vườn cây giữa bà Đ với ông N. Buộc ông N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đ 10% giá trị của hợp đồng tương ứng với 10% giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử.

Xét giấy nhượng quyền sử dụng đất vườn giữa ông N với ông Ph vào ngày 14/6/1993 đối với phần đất diện tích 500m^2, ông N đã nhận tiền đầy đủ và ông Ph đã nhận đất xây dựng nhà ở từ năm 1996 và trồng cây trái. Căn cứ tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì có cơ sở để công nhận toàn bộ hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất vườn giữa ông N với ông Ph. Vì đối tượng giao dịch là đất vườn nên phải công nhận hợp đồng với diện tích 500m^2 đất vườn. Do phần đất chuyển nhượng đo đạc thực tế diện tích 603m^2 + phần diện tích 60m^2 bị giải tỏa làm mương thoát nước, nên cần phải công nhận diện tích đất 440m^2 cho ông Ph. Ông Ph phải trả lại cho ông N phần diện tích 163m^2 đất vườn.

Từ những nhận định nêu trên, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, người đại diện theo ủy quyền của ông Ph là bà Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Văn Th, bà Đào Thị S, ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thanh Th có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th1 là Bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và Ông Nguyễn Hồng N lập ngày 31/5/1992 đối với diện tích đất ước tính 2.500m^2 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp cho Ông Nguyễn Hồng N vào ngày 27/7/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/1993 giữa ông Nguyễn Viết Ph và Ông Nguyễn Hồng N đối với diện tích đất thực tế mà ông Ph đang sử dụng là 603m^2 (trong đó có 191,3m^2 đất ở).

Xét:

2.1. Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông N:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thống nhất thừa nhận ngày 31/5/1992, bà Đ lập "Giấy nhượng quyền sử dụng vườn cây" để chuyển nhượng phần đất ước tính 2.500m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.715,7m^2), tọa lạc tại khu 1, phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cho Ông Nguyễn Hồng N với giá 10 chỉ vàng 24K, ông N đã giao cho bà Đ 07 chỉ vàng, số vàng còn lại các bên thỏa thuận khi nào bà Đ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông N được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N sẽ thanh toán dứt điểm cho bà Đ. Bà Đ là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất đang tranh chấp (được ông Nguyễn Văn Th1 là anh của bà Đ thừa nhận). Ông N đã thanh toán cho bà Đ 07 chỉ vàng trong tổng số 10 chỉ vàng theo thỏa thuận. Ông N đã nhận đất, tiến hành xây dựng nhà ở trên đất. Đồng thời, ngày 14/6/1993, ông N viết giấy tay chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất vườn nêu trên cho ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Viết Ph mỗi người diện tích 500m^2 để ở và sản xuất. Ông Ph, ông Th đã quản lý đất, xây dựng nhà ở, các công trình phụ và trồng cây trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông N.

Năm 2007, thực hiện dự án thoát nước môi trường Bình Dương đã giải tỏa phần đất có tổng diện tích 389m^2 (trong đó phần giải tỏa của ông Ph 60m^2, ông Th 90m^2 và ông N 239m^2) trong tổng diện tích đo đạc thực tế 2.715,7m^2, diện tích còn lại 2.326,7m^2. Ông Ph đã nhận tiền bồi thường 11.640.000 đồng, ông Th đã nhận tiền bồi thường 18.000.000 đồng, ông N đã nhận tiền bồi thường 47.766.000 đồng.

Thấy rằng: Ngày 31/5/1992 Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Nguyễn Hồng N lập giấy "nhượng quyền sử dụng vườn cây" có diện tích ước tính 2.500m^2, với giá 10 chỉ vàng 24K. Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định "nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức" nên việc bà Đ viết giấy tay nhượng quyền sử dụng vườn cây cho ông N là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng ông N đã giao cho bà Đ 07 chỉ vàng và bà Đ đã giao toàn bộ đất vườn cho ông N quản lý, sử dụng. Sau đó, ông N đã chuyển nhượng lại cho ông Th, ông Ph mỗi người một phần đất diện tích 500m^2. Ông N, ông Th và ông Ph xây nhà ở ổn định từ năm 1993 đến nay, bà Đ biết và không có ý kiến phản đối. Căn cứ tiểu mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì cần xem xét công nhận phần diện tích đất tương ứng tỷ lệ % giá trị hợp đồng đã thanh toán.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2017 thể hiện phần đất hiện các đương sự tranh chấp đã được ông N, ông Ph, ông Th xây dựng nhà ở, công trình phụ, trồng cây trái và tường rào. Tại Công văn số 1918/CNTDM ngày 10/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thủ Dầu Một thể hiện nội dung "*trường hợp Tòa án công nhận cho bà Đ diện tích 271,5m^2 (loại đất nông nghiệp) thuộc một phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 ngày 27/7/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp cho Ông Nguyễn Hồng N, thửa đất số 131, tờ bản đồ 51, diện tích 337,1m^2 (ODT), 1989,6 (CLN). Căn cứ theo khoản 1, Điều 3, Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với*

loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương "Đất nông nghiệp 300m^2" thì trường hợp của bà Đ không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu". Do vậy, để đảm bảo việc sử dụng ổn định cũng như không vi phạm quy định về điều kiện tách thửa. Hội đồng xét xử quyết định tính trị giá quyền sử dụng đất của 10% diện tích đất còn lại bằng tiền theo giá đã định tại thời điểm giải quyết và không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng "nhượng quyền sử dụng vườn cây" đề ngày 31/5/1992 giữa Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Nguyễn Hồng N là phù hợp.

[2.2] Về nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Hồng N đối với Bà Nguyễn Thị Đ:

Ông N cho rằng đối với giá trị hợp đồng là 10 chỉ vàng, ông N đã thanh toán trực tiếp cho bà Đ 07 chỉ vàng và thanh toán cho ông Nguyễn Khắc Tr là con trai của bà Đ 02 chỉ vàng, chỉ còn nợ lại bà Đ 01 chỉ vàng. Bà Đ chỉ thừa nhận việc ông N thanh toán được 07 chỉ vàng, còn 02 chỉ vàng mà ông N thanh toán cho ông Tr thì bà Đ không biết và không nhận được, ông N chưa thanh toán cho bà Đ 03 chỉ vàng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr cho rằng 02 chỉ vàng là của ông Tr vay mượn ông N để làm ăn riêng, ông Tr không biết và không liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà Đ với ông N. Ông Tr đồng ý trả cho ông N khi ông N có yêu cầu.

Xét, tại giấy đề ngày 17/8/1992 (bút lục 11) thể hiện nội dung "theo yêu cầu của ông Chín D và anh Trung ngày 16-8-1992, hôm nay ngày 17-8-1992, tôi là Nguyễn Hồng Ntrả tiếp bà Đ (do anh Trung, con trai bà Đ nhận) hai chỉ vàng 24K. Còn lại một chỉ khi nào bà Đ lo xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, tôi sẽ trả nốt". Giấy có chữ ký của ông Tr, ông N. Ngoài ra, ông Tr còn viết thêm "đã nhận 2 chỉ, còn lại 1 chỉ".

Các đương sự đều thừa nhận giữa ông N và ông Tr không có mối quan hệ thân thuộc nào, không hề quen biết nhau từ trước. Ông Tr là con trai của bà Đ, sống cùng với bà Đ tại cùng một địa chỉ tại số nhà 08, đường Phan Đình P, thị trấn LT, huyện T.A (nay là phường LT, thị xã T.A), tỉnh Bình Dương vào thời điểm bà Đ chuyển nhượng đất và cho đến hiện nay (lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, ông Tr tại phiên tòa phúc thẩm). Tại giấy nhượng quyền sử dụng đất vườn ngày 31/5/1992, việc thỏa thuận có chứng kiến của ông Nguyễn Công D (các đương sự khai nhận tên thường gọi là Chín D). Giấy nhận vàng ngày 17/8/1992, các đương sự cũng đề cập đến ông Chín D, việc giao nhận vàng là theo yêu cầu của ông Chín D và ông Tr (con trai bà Đ). Do đó, có căn cứ xác định việc ông Tr nhận 02 chỉ vàng của ông N là có liên quan đến việc chuyển nhượng đất vườn giữa bà Đ và ông N. Ông Tr cho rằng chỉ vay mượn riêng ông N là không có cơ sở vì: Hai người không hề quen biết nhau, nội dung giấy thể hiện "theo yêu cầu của ông Chín D và anh Trung ngày

16-8-1992, hôm nay ngày 17-8-1992, tôi là Nguyễn Hồng N trả tiếp bà Đ (do anh Trung, con trai bà Đ nhận) hai chỉ vàng 24K. Còn lại một chỉ khi nào bà Đ lo xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, tôi sẽ trả nốt" nhưng ông Tr không phản đối. Do đó, có cơ sở xác định 02 chỉ vàng ông Tr đã nhận theo giấy ngày 17/8/1992 là thanh toán cho việc chuyển nhượng đất ngày 31/5/1992. Bà Đ cho rằng không ủy quyền cho ông Tr nhận thay 02 chỉ vàng này và ông Tr cũng không giao lại cho bà Đ 02 chỉ vàng 24k; ông Tr thừa nhận có mượn 02 chỉ vàng của ông N và không đưa lại cho bà Đ; bà Đ có quyền khởi kiện ông Tr bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với nội dung ông N đã thanh toán 02 chỉ vàng cho bà Đ trong cùng vụ án. Tòa sơ thẩm nhận định: Việc ông Tr nhận 02 chỉ vàng của ông N thì bà Đ không biết và bà Đ cũng không ủy quyền cho ông Tr nhận thay. Mặt khác, nội dung giấy nhượng quyền sử dụng vườn cây ghi rõ thời gian thanh toán số vàng 03 chỉ còn lại là khi "ông N được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", đây là thỏa thuận thanh toán có điều kiện. Tại thời điểm ông N giao vàng cho ông Tr là ngày 17/8/1992, ông N chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông N cho rằng việc thủ tục để ông N được đứng tên trên giấy chứng nhận là của ông Tr. Tuy nhiên, căn cứ nội dung giấy nhượng quyền sử dụng vườn cây được xác lập ngày 31/5/1992 không thể hiện nghĩa vụ làm thủ tục là của ông Tr. Do đó, chỉ có cơ sở xác định ông N chỉ mới thanh toán cho bà Đ 07 chỉ vàng tương đương với 70% giá trị hợp đồng. Đối với 02 chỉ vàng 24kra ông N giao cho ông Nguyễn Khắc Tr (con trai bà Đ) vào ngày 17/8/1992, cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là không phù hợp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

Từ sự phân tích nêu trên có căn cứ xác định ông N đã trả cho bà Đ 09 chỉ vàng 24kra tương đương với 90% giá trị hợp đồng. Cần buộc ông N giao trả cho bà Đ 01 chỉ vàng 24kra còn lại tương ứng với 10% của diện tích đất 2.715,7m^2 (đất nông nghiệp) là 271,57m^2. Thành tiền: 2.715,7m^2 x 10% = 271,57m^2 x 6.500.000 đồng/m^2 = 1.765.205.000 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng), đây là số tiền ông N phải trả cho bà Đ.

[2.3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Nguyễn Hồng N:

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm vào năm 2011 thì ông N đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 ngày 27/7/2012, với diện tích 2.326,7m^2 (trong đó có 337,1m^2 đất ở đô thị và 1.989,6m^2 đất trồng cây lâu năm) cho Ông Nguyễn Hồng N (đã trừ phần đất giải

tỏa). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 49 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, như đã phân tích ở trên không có căn cứ để hủy hợp đồng "nhượng quyền sử dụng vườn cây" đề ngày 31/5/1992 giữa Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Nguyễn Hồng N nên không có cơ sở để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết Ph và Ông Nguyễn Hồng N đối với diện tích đất thực tế mà ông Ph đang sử dụng là 603m^2 (trong đó có 191,3m^2 đất ở).

[2.4.1] Thấy rằng, cả ông Ph và ông N thống nhất thừa nhận ngày 14/6/1993, ông N có viết giấy tay sang nhượng cho ông Ph phần đất vườn có diện tích 500m^2, khi chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế, phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc do ông N nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Thị Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng ông Ph đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, trồng cây trái sử dụng ổn định từ đó đến nay nên cấp sơ thẩm căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Ph là phù hợp.

[2.4.2] Về yêu cầu công nhận diện tích đất theo thực tế mà ông Ph đang sử dụng là 663m^2 (trong đó có 191,3m^2 đất ở). Năm 2007, dự án thoát nước môi trường Bình Dương đã giải tỏa 60m^2, ông Ph đã nhận tiền bồi thường 11.640.000 đồng, phần đất còn lại có nhà ở, công trình xây dựng như sân bê tông, tường rào, cây trồng. Quá trình sử dụng đất ông N không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì về diện tích đất thực tế ông Ph đang sử dụng. Mặt khác, vị trí đất ông Ph và đất ông N không giáp ranh nhau, được ngăn cách bởi đất ông Th; ranh đất giữa ông Ph và ông Th rõ ràng, ông Th cũng như ông Ph không có tranh chấp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N đối với yêu cầu ông Ph trả lại diện tích 103m^2 do sử dụng dư ra, cần công nhận cho ông Ph phần diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thực tế. Đối với phần diện tích đất vượt quá 500m^2 theo hợp đồng thì cần buộc ông Ph hoàn trả cho ông N theo giá tại thời điểm giải quyết. Đồng thời buộc ông Ph hoàn trả lại cho ông N số tiền 11.640.000 đồng đã nhận từ dự án thoát nước. Cụ thể: Tiền đất 103m^2 x 6.500.000 đồng = 669.500.000 đồng. Tổng số tiền ông Ph phải trả cho ông N là: 669.500.000 đồng + 11.640.000 đồng = 681.140.000 đồng (sáu trăm tám mươi mốt triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng).

[2.4.3] Đối với yêu cầu công nhận cho ông Ph 191,3m^2 đất thổ cư theo đúng diện tích căn nhà của ông Ph gắn liền với đất. Xét thấy, khi chuyển nhượng thì toàn

bộ diện tích đất của ông N là đất trồng cây lâu năm nên ông N cũng chỉ chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm cho ông Ph. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2011) đối với diện tích đất còn lại là 2.326,7m^2 (đã trừ 389m^2 đất bị giải tỏa) thì gắn liền với diện tích đất này có 01 căn nhà của ông Ph có diện tích 191,3m^2, 01 căn nhà của ông Th có diện tích 49,2m^2 và 01 căn nhà của ông N có diện tích 96,6m^2. Tổng diện tích của 03 căn nhà này là 337,1m^2. Cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật Đất đai năm 2003 về căn cứ để xác định loại đất trên thực địa "*theo hiện trạng sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt"*. Ông N có đơn xin cấp giấy chứng nhận và hiện trạng trên đất đã xây dựng diện tích 337,1m^2 và được Ủy ban nhân dân phường H.T xác nhận phù hợp quy hoạch sử dụng đất nên được xác định diện tích 337,1m^2 là đất ở. Căn cứ theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Quyết định số 37/2011/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quy định hạn mức đất ở và công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trong khu dân cư cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Dương và chứng cứ là Thông báo số 00378/HT/2012/TBTK thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 12/7/2012 của Chi cục thuế Thủ Dầu Một đối với diện tích đất vượt hạn mức của ông N là 177,1m^2 với số tiền phải nộp 69.069.000 đồng và ông N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền ngày 02/8/2012, theo quy định diện tích đất thổ cư trong hạn mức 160m^2 để chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Ph với diện tích đất thổ cư: 191,3m^2 : 337,1m^2 x 160m^2 = 90,8m^2 là chưa phù hợp. Xét, tại thời điểm chuyển nhượng đất của ông N là đất nông nghiệp nên cũng chỉ chuyển nhượng cho ông Ph là đất nông nghiệp. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận đất thổ cư của ông Ph.

[2.5] Đối với phần đất ông N chuyển nhượng cho ông Th vào ngày 14/6/1993, đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 78/2014/QĐST-DS ngày 16/7/2014. Ngày 19/4/2018, ông Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM616880, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10413 có diện tích 360m^2, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ 51, trong đó có 30m^2 đất thổ cư nên không xem xét giải quyết.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03351 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp cho

Ông Nguyễn Hồng N vào ngày 27/7/2012 để điều chỉnh cấp lại cho phù hợp với diện tích đất thực tế.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Viết Ph được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Nguyễn Hồng N và một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Ph.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị Đ và Ông Nguyễn Hồng N lập ngày 31/5/1992 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp cho Ông Nguyễn Hồng N vào ngày 27/7/2012.

2.2. Công nhận hợp đồng nhượng quyền sử dụng vườn cây lập ngày 31/5/1992 giữa Bà Nguyễn Thị Đ với Ông Nguyễn Hồng N.

Buộc Ông Nguyễn Hồng N thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.765.205.000 đồng (một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng).

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Viết Ph đối với Ông Nguyễn Hồng N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất lập ngày 14/6/1993 giữa Ông Nguyễn Hồng N với ông Nguyễn Viết Ph đối với diện tích đất thực tế sử dụng.

Ông Nguyễn Viết Ph được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 603m^2 (đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp cho Ông Nguyễn Hồng N vào ngày 27/7/2012, đất tọa lạc tại phường H.T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Viết Ph có trách nhiệm lập thủ tục đăng ký kê khai, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Viết Ph có trách nhiệm thanh toán cho Ông Nguyễn Hồng N số tiền 681.140.000 đồng (sáu trăm tám mươi mốt triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) bao gồm tiền sử dụng đất dư ra và tiền bồi thường dự án thoát nước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

2.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 478523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03351 do Ủy ban nhân dân thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp cho Ông Nguyễn Hồng N vào ngày 27/7/2012 để điều chỉnh cấp lại cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng theo quyết định của bản án này.

2.5. Chi phí xem xét thẩm định, định giá:

- Chi phí đo đạc, định giá:

+ Ông Nguyễn Hồng N có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Đ số tiền 3.664.870 đồng (ba triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm bảy mươi đồng).

+ Ông Nguyễn Hồng N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Viết Ph số tiền 1.843.224 đồng (một triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm hai bốn đồng).

- Chi phí định giá lại: 1.500.000 đồng Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu, đã nộp xong.

2.6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ, Ông Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Viết Ph được miễn nộp toàn bộ án phí.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Đ số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) do ông Nguyễn Minh

Đức nộp thay theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014387 ngày 27/8/2015, số tiền 164.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004016 ngày 01/12/2005, số tiền 50.000 đồng theo Biên lai thu số 004559 ngày 07/8/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố Thủ Dầu Một), số tiền 15.327.800 đồng (theo các Biên lai thu số 7424 ngày 06/8/2012, số 7550 ngày 07/9/2012, số 7756 ngày 14/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.A (sau khi trừ 399.300 đồng phí thi hành án).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho Ông Nguyễn Hồng N 03 (ba) chỉ vàng 24K.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Nguyễn Viết Ph số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) do bà Nguyễn Thanh Ph nộp thay theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02389 ngày 09/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

2.7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Viết Ph được miễn nộp.

Hoàn trả cho ông N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0001511 ngày 15/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (do ông Phạm Hữu T nộp thay).

Hoàn trả cho ông Ph số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0001607 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- TAND TP Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Kim Anh