

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 143/2020/DS-PT
Ngày 29-6-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 29/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2020/TLPT-DS ngày 19/02/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2020/QĐ-PT ngày 21/4/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T; địa chỉ: Khu công nghiệp T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thạch Kim T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 58/5/6, đường 5, khu phố 2, phường L, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018).

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn L1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 93/2A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quang T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Văn phòng Luật sư Q - số 10, đường 57, Phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 60, đường B, khu phố 9, thị trấn P1, huyện P2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L2: Ông Lê Phương T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn T1, xã T2, huyện Y, tỉnh Hưng Yên (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2019);

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1963;

3. Bà Võ Thị Mỹ L3, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số 93/2A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn L1 và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn L2 là ông Lê Phương T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 27/9/2018 và quá trình tham gia tố tụng ông L2 và người đại diện hợp pháp của ông L2 trình bày:

Ngày 20/3/2003, ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1, bà Trần Thị H (vợ ông L1) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN để nhận chuyển nhượng diện tích đất 120m², trên đất có 04 gian nhà tường lợp mái tôn nền gạch bông, thuộc 1 phần thửa đất số 213 (diện tích thửa 213 là 250m²), tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Hợp đồng được Cơ quan U xã (nay là phường) T ký chứng thực ngày 03/4/2003. Hai bên thống nhất trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày thanh toán hết số tiền chuyển nhượng sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông L2 đã đặt cọc cho ông L1, bà H số tiền 70.000.000 đồng; ngày 23/3/2003, ông L2 thanh toán hết số tiền 430.000.000 đồng cho ông L1 tại quán karaoke N. Việc thanh toán lần 01 được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán lần 02 theo giấy biên nhận tiền ngày 23/3/2003, nhưng trong một lần đi photo tài liệu và trên đường về nhà ông L2 đã làm mất bản chính giấy biên nhận tiền ngày 23/3/2003. Ông L2 có làm đơn có mất và đã nộp cho Tòa án. Như vậy, ông L2 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông L1.

Thời điểm năm 2003, ông L2 đang làm việc tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn (viết tắt là TNHH) T3 (gọi tắt là Công ty T3) nên sau khi nhận chuyển nhượng xong, Công ty T3 mà đại diện là ông Ngô Quang C (tên gọi khác: Chính H là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty đã chết) đề nghị ông L2 cho Công ty T3 mượn toàn bộ phần diện tích đất 120m² để đặt tám biển hiệu Khu Công nghiệp T B, ông L2 đồng ý. Việc cho mượn này chỉ nói miệng không L1 thành văn bản; khi giao đất, cho mượn trên đất vẫn còn tài sản là 04 gian nhà tường

mái lợp tôn nền gạch bông, sau đó việc tháo dỡ 04 gian nhà này do ông L1 hay Công ty T3 thực hiện ông L2 không rõ. Năm 2007, trong một lần ông L2 nghỉ phép về họp chi bộ tại địa phương, Công ty T3 đã chỉ đạo anh D (thợ điện trong công ty) phá khóa tủ cá nhân của ông L2 và lấy toàn bộ hồ sơ trong tủ của ông L2, trong đó có bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2 với ông L1, Công ty T3 đóng mộc công ty vào chữ ký của ông L2 trong hợp đồng và nói rằng đó là tài sản do công ty nhận chuyển nhượng (bút lục số 160).

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến năm 2012, ông L2 thường xuyên yêu cầu ông L1 tiến hành làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho ông L2 nhưng ông L1 không thực hiện. Trong năm 2012, ông L2 bị bắt tạm giam nên không nhắc ông L1 thực hiện việc sang tên được. Năm 2017, ông L2 được tại ngoại có gặp và tiếp tục yêu cầu ông L1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông L1 đề nghị ông L2 đưa thêm 300.000.000 đồng là tiền ông L1 đã bỏ ra để chuyển mục đích sử dụng đất, ông L2 không đồng ý nên khởi kiện ông L1 và yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN, tại thửa đất số 213, diện tích 120m² (trên đất có 04 gian nhà tường mái lợp tôn nền gạch bông), tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 2182.QSDĐ/CQ cấp cho hộ ông Võ Văn L1 ngày 26/8/1996.

Thời điểm năm 2003, thì vợ chồng ông L1, bà H còn sống chung; năm 2005, vợ chồng ông L1, bà H đã ly hôn, quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc quyền của ông L1 nên ông L2 chỉ khởi kiện ông L1.

Tại thời điểm chuyển nhượng và bàn giao tài sản, hai bên không tiến hành đo đạc thực tế nên ông L2 cũng chưa xác định được ranh mốc của diện tích đất. Nay, ông L2 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định do Tòa án lập theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý năm – 2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố D lập ngày 29/10/2018; phần diện tích đất ông L1 chuyển nhượng cho ông L2 là phần ký hiệu A, B, C trên bản vẽ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2019, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn L1 trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của ông L2 về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng nhưng không thống nhất với phần trình bày về việc bàn giao đất, tháo dỡ mặt bằng. Ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 120m² cho Công ty T3, ông L2 chỉ là người đại diện công ty đứng ra giao dịch và đứng tên trên hợp đồng chứ không phải cá nhân ông L2 nhận chuyển nhượng. Ông L1 không biết công ty hay ông L2 tháo dỡ 04 gian nhà tường mái lợp tôn (thực ra là ki ốt) vì đã chuyển nhượng, bàn giao tài sản. Việc bàn giao mặt bằng trên thực địa không đo đạc thực tế, chỉ ước chừng mỗi căn ki ốt có diện tích 30m², 04 căn ki ốt có diện tích là 120m² và ghi trong hợp đồng. Từ lúc bàn giao mặt bằng đến nay, Công ty T3 vẫn sử dụng phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho Công ty T3 và ông cũng sử dụng đất của mình (liền ranh) theo đúng ranh giới là tường nhà của ông xây trước đó, hai bên

sử dụng ổn định, không lấn sang đất đã chuyển nhượng. Ông L2 trình bày phần diện tích chuyển nhượng cho ông L2 bao gồm các phần có ký hiệu A, B, C trên bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ là không đúng.

Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do Công ty T3 thanh toán cho ông L1, mỗi lần nhận tiền ông đều có ký nhận giấy tờ của công ty. Ông L1 nhớ có một lần nhận tiền tại nhà ông, một lần nhận tại văn phòng của công ty, lúc đó văn phòng của Công ty T3 còn nằm ở gần ga S, ông L1 không nhận tiền tại quán cà phê như ông L2 trình bày. Ông L1 khẳng định ông không nhận một lần số tiền 430.000.000 đồng và cũng không ký giấy nhận số tiền này, còn vì sao ông L2 có bản photo giấy biên nhận để xuất trình cho Tòa án thì ông L1 không biết.

Từ khi chuyển nhượng đến khoảng giữa năm 2018, ông L1 mới gặp ông L2; khi gặp, ông L2 cũng không nhắc gì đến chuyện tách sổ nên ông L2 trình bày thường xuyên nhắc nhở ông thực hiện hợp đồng tách sổ là không chính xác.

Ông L1 không đồng ý với yêu cầu của ông L2.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T (gọi tắt là Công ty T) thì ông L1 không đồng ý vì lý do: Sau khi làm thủ tục phân chia tài sản vợ chồng (ông L1 và bà H) thì ông L1 có đến công ty để thông báo về việc ông tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng công ty và ông L2 đều không có ý kiến gì; hiện giờ đất đó (120m²) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 thì thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông L1.

Ông L1 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định của Tòa án và mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý năm 2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã (nay là thành phố) D lập cùng ngày 29/10/2018; lời khai tại biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2019 và lời khai tại phiên tòa của ông L1 là chính xác; lời khai tại bản tự khai ngày 17/9/2018 và ngày 05/10/2018 là không chính xác, vì lúc đó ông L1 chưa hiểu hết bản chất của vấn đề nên khai chưa đúng.

Tại phiên tòa, ông L1 thừa nhận đã nhận đủ 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty T3, lần nhận số tiền nhiều nhất là 300.000.000 đồng, khi nhận tiền ông L1 có ký xác nhận giấy nhưng không nhớ là giấy gì vì thời gian đã lâu; đất và tài sản trên đất do Công ty T3 (nay là Công ty T) quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay nhưng vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/02/2019, bản tự khai ngày 10/4/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T là ông Thạch Kim T1 trình bày:

Năm 2006, Công ty TNHH T3 (gọi tắt là Công ty T3) đổi tên thành Công ty TNHH P; năm 2018 đổi tên thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T. Mặc dù, công ty thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhiều lần, thay đổi tên công ty và thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty nhưng mọi quyền lợi, nghĩa vụ và ngành nghề kinh doanh, điều lệ hoạt động của

công ty vẫn không thay đổi. Tháng 3/2003, Công ty T3 cử ông Nguyễn Văn L2 (nguyên là Phó Giám đốc Ban Điều bù giải tỏa của công ty) nhận chuyển nhượng diện tích đất 120m² thuộc một phần thửa đất 213, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2182.QSĐĐ/CQ do Cơ quan U huyện T4 (nay là thành phố D) cấp cho hộ ông Võ Văn L1 ngày 26/8/1996; mục đích mua để mở rộng đường vào khu công nghiệp và làm biển hiệu Khu Công nghiệp T; việc cử ông L2 đại diện chỉ nói miệng, không L1 văn bản ủy quyền hay biên bản thống nhất trong Ban lãnh đạo công ty; trên phần diện tích nhận chuyển nhượng có tài sản là 04 gian nhà lợp mái tôn; tổng giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan U xã T xác nhận ngày 03/4/2003. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, công ty đã thanh toán đủ cho ông L1 số tiền 500.000.000 đồng theo các phiếu chi, biên nhận đã cung cấp cho Tòa án và nhận bàn giao toàn bộ phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng. Sau đó, công ty đã tiến hành tháo dỡ 04 gian nhà này để mở rộng đường, xây dựng, lắp đặt biển hiệu và quản lý, sử dụng cho đến nay. Công ty đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1 để tiến hành làm thủ tục tách sổ nhưng không thực hiện được, vì phần đất thuộc quy hoạch giao thông và hành lang đường bộ. Do đó, khi ông L1 có yêu cầu lấy lại bản chính giấy chứng nhận để đăng ký cấp đổi, sang tên (từ hộ sang cá nhân) thì công ty giao bản chính lại cho ông L1.

Công ty xác định phần diện tích đất ông L2 tranh chấp với ông L1 là của công ty nhận chuyển nhượng từ ông L1, bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký ngày 20/3/2003; sau khi làm đường và trừ phần giải tỏa trắng, thực tế hiện nay phần đất nhận chuyển nhượng chỉ còn diện tích là 65,3m² (ký hiệu A trên mảnh trích lục). Năm 2012, ông L1, bà H ly hôn và phân chia tài sản, do phần diện tích đất của công ty chưa được tách sổ vì đang bị quy hoạch nên phần diện tích đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan U thị xã (nay là thành phố) D cấp, đổi cho ông L1 nhưng thực tế công ty vẫn là người quản lý, sử dụng trực tiếp; trên đất hiện có biển hiệu quảng cáo của công ty.

Công ty không đồng ý với yêu cầu của ông L2 và có yêu cầu:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1 và bà Trần Thị H, được Cơ quan U xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D) xác nhận ngày 03/4/2003 là hợp pháp.

2. Công nhận phần diện tích 65,3m² (ký hiệu A trên bản vẽ) trong tổng diện tích 274m² thuộc một phần thửa đất số 2009 (số cũ là 213), tờ bản đồ số 7TDH.2 (số cũ là 7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: CH07683 do cơ quan U thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Văn L1 ngày 31/5/2012 và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty T.

Tại bản tự khai ngày 06/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ L3 trình bày: Bà L3 là con gái của ông L1, bà H; bà L3 có tên trong hộ gia

định nên ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng đất và tài sản gắn liền đất là của ông L1, bà H; bà L3 không có quyền lợi gì đối với tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H: Đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa vào các ngày: 23/5/2019, 12/6/2019, 28/6/2019, 16/7/2019 và 08/8/2019 nhưng đều vắng mặt không có lý do; không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2018, người làm chứng ông Ngô Thanh T5 trình bày: Ông Ngô Thanh T5 nguyên là thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc Công ty TNHH T3. Thời điểm năm 2003, Khu Công nghiệp T mới mở, theo quy hoạch đường dẫn vào khu công nghiệp sẽ được mở gần cổng 17 đi cặp theo đường tàu nhưng không giải tỏa được nên công ty đã đàm phán với Công ty B để đi nhờ đường vào khu dân cư Đ do Công ty B làm chủ đầu tư, Công ty T3 chịu 1/2 chi phí mở đường. Khi mở đường nhưng đường nhỏ và bị che khuất tầm nhìn nên công ty thương lượng với ông Võ Văn L1 để mua lại 01 phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông L1 và tiến hành xây dựng biển hiệu cho khu công nghiệp.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, toàn bộ diện tích đất của ông L1 đã xây dựng nhà, ki ốt nhưng công ty chỉ thương lượng nhận chuyển nhượng 04 căn nhà (thực tế là 04 căn ki ốt) có diện tích 120m² (hai bên chỉ áng chừng diện tích chứ không đo đạc trên thực địa kể cả khi bàn giao đất) với giá 500.000.000 đồng. Do lúc đó ông Nguyễn Văn L2 đang làm Phó Giám đốc đền bù giải tỏa của công ty nên ông L2 là người trực tiếp thực hiện giao dịch này với ông L1. Theo chứng từ lưu trữ tại công ty, công ty đã thanh toán đủ tiền cho ông L1.

Sau khi ký hợp đồng xong, bên ông L1 đã bàn giao nhà (04 căn ki ốt), đất cho công ty, công ty đập 04 gian nhà (ki ốt) này để lấy đất tiến hành xây dựng biển hiệu và quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Đối với phần nhà đất của ông L1, ông L1 chỉ sửa sang lại và nâng lên thành nhà nghỉ, hai bên sử dụng ổn định phần diện tích đất của mình từ khi chuyển nhượng đến nay. Ông khẳng định phần diện tích đất 120m² hiện nay ông L2 đang tranh chấp là tài sản của Công ty TNHH T3 (nay là Công ty TNHH tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T) và tiền thanh toán cho ông L1 là do Công ty TNHH T3 bỏ ra, ông L2 chỉ là người được công ty giao cho thực hiện nhiệm vụ chứ không phải tiền do cá nhân ông L2 bỏ ra mua.

Tầm biển hiệu Khu Công nghiệp T được xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông L1 là do Công ty TNHH T3 thuê xây dựng chứ không phải ông L2 xây dựng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2019, người làm chứng ông Lư Đức D trình bày: Ông D là nhân viên cơ điện của Phòng Kỹ thuật Công ty TNHH T3 (sau đó đổi tên thành Công ty TNHH P, nay là Công ty TNHH tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T). Từ tháng 02/2006 đến tháng 8/2007, ông D được công ty điều động đi công tác tại dự án khu dân cư 13D (24ha) tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; đến tháng 3/2010 về công tác lại tại công ty nên việc ông L2 trình

bày trong biên bản đối chất rằng công ty chỉ đạo ông D phá khóa tủ cá nhân của ông L2 để lấy giấy tờ trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2 với ông L1 là không đúng. Tại thời điểm năm 2007 thì bà Lý Kim Chi chưa về công tác ở Công ty TNHH P; năm 2009, bà Chi mới về tiếp quản P nên năm 2007 bà Chi không thể chỉ đạo ông D phá khóa tủ được.

Tại bản tự khai ngày 01/3/2019, người làm chứng chị Lê Mộng D trình bày: Khoảng tháng 5/2008, chị vào làm việc tại Công ty TNHH P với công việc là tiếp tân và quản lý văn thư, đến tháng 01/2011 thì nghỉ việc.

Trong năm 2010, chị chứng kiến sự việc công ty cho người mở khóa tủ của ông L2 và anh D (thợ điện của công ty) thực hiện việc mở khóa tủ này. Khi thấy anh D mở khóa tủ của ông L2 thì chị đã điện thoại báo cho ông L2 biết, ông L2 trả lời “*bà Kim C chỉ đạo mở tủ của anh để lấy hồ sơ*”, trong lúc mở tủ có thêm anh Trần Hữu C1 là nhân viên kế toán của công ty và thêm 1, 2 người nữa nhưng chị không nhớ rõ. Sau khi mở tủ ra, anh C1 cầm một số hồ sơ và giấy tờ mang vào cho Phó Tổng giám đốc là ông L4 còn đó là những giấy tờ, hồ sơ gì thì chị không biết và lý do tại sao công ty cho người phá khóa tủ cá nhân của ông L2 thì chị cũng không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2019, người làm chứng ông Nguyễn Văn Vi P trình bày: Năm 2003, ông là nhân viên Ban Đền bù giải tỏa của Công ty TNHH T3. Việc thỏa thuận, tiến hành chuyển nhượng và bàn giao mặt bằng ông không biết cụ thể, ông chỉ biết công ty đưa cho ông L2 số tiền 300.000.000 đồng đi thanh toán cho ông L1 thì công ty cử ông đi cùng; địa điểm giao tiền là tại nhà ông L1. Sau khi ông L2 giao tiền cho ông L1, ông là người viết giấy cam kết có nội dung là ông L1 giao sổ đỏ để ông L2 lo thủ tục chuyển nhượng; ông L1 nhận tiếp số tiền 300.000.000 đồng; số tiền 100.000.000 đồng sẽ thanh toán hết sau 30 ngày kể từ ngày ký cam kết này. Sau đó, ông ký vào giấy với tư cách người làm chứng, ngày tháng cụ thể viết giấy cam kết ông không nhớ do thời gian xảy ra sự việc đã lâu nhưng giấy cam kết bản chính hiện nay công ty vẫn đang lưu giữ. Ông khẳng định số tiền 300.000.000 đồng thanh toán cho ông L1 là tiền của Công ty TNHH T3 không phải là tiền của cá nhân ông L2.

Tại biên bản xác minh ngày 27/02/2019, chị Nguyễn Nữ Thanh Thảo trình bày: Chị thuê mặt bằng để mở tiệm photo B1 (địa chỉ: Số 397, ấp T5, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương) được hơn 1 năm. Khoảng từ tháng 7/2018 đến trước tết âm lịch, ông Tám L2 (Nguyễn Văn L2) có đến tiệm của chị để photo tài liệu, giấy tờ; ông L2 thường photo tài liệu, giấy tờ là CMND, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với giấy biên nhận mà Tòa án cung cấp cho chị xem thì chị không nhớ, vì khi khách hàng đưa tài liệu photo chị sắp xếp theo khổ giấy rồi đưa lên máy photo chứ không để ý nội dung; chỉ những giấy tờ phổ biến như: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị nhớ, nên việc ông L2 có photo giấy biên nhận hay không chị không biết. Khoảng tháng 8, 9, chị có nghe ông L2 nói với chị việc mất giấy tờ phải đi xin xác nhận đơn có mất, còn cụ thể mất giấy tờ gì chị không nghe nói.

Tại biên bản xác minh ngày 27/02/2019 do Tòa án tiến hành, ông Lê Minh H – Phó trưởng Công an xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương cung cấp: Ngày 21/8/2018, ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn P, huyện Phú Giáo có đến Công an xã V trình báo sự việc theo nội dung “đơn có mất (biên nhận tiền)”, công an đã xác nhận vào đơn.

Công an xác nhận công dân có đến trình báo sự việc chứ không xác nhận việc công dân làm mất hồ sơ tài liệu, thực sự ông L2 có làm mất giấy tờ hay không thì Công an không xác định được.

Sau khi xác nhận vào bản chính đơn có mất, Công an đã trả lại bản chính cho công dân, không lưu giữ bản nào tại đơn vị nên không thể cung cấp cho Tòa án theo yêu cầu được.

Tại Văn bản số 75/U-KT ngày 01/4/2019 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, đại diện Cơ quan U phường T trả lời: Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại cơ quan U phường T thì hiện tại cơ quan U phường T không còn lưu trữ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN giữa ông Võ Văn L1, bà Trần Thị H với ông Nguyễn Văn L2 được cơ quan U xã T xác nhận ngày 03/4/2003.

Tại Biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 28/6/2019, ông Trần Văn H1 cung cấp: Năm 2003, ông là Phó chủ tịch cơ quan U xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Thời điểm đó, Công ty TNHH T3 nhận chuyển nhượng đất của người dân rất nhiều nhưng tất cả các hợp đồng chuyển nhượng đều ghi tên cá nhân của nhân viên trong công ty và phía cuối hợp đồng phần chữ ký của người nhận chuyển nhượng đóng mộc của công ty và các hợp đồng này phần lớn do ông Nguyễn Văn L2 là Phó Giám đốc ban đền bù giải tỏa của Công ty TNHH T3 đứng tên. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký giữa ông Võ Văn L1 với ông Nguyễn Văn L2 cũng như vậy. Ông Nguyễn Văn L2 chỉ là người đứng tên nhận chuyển nhượng cho Công ty T3, còn dấu mộc do nhân viên văn phòng của Công ty T3 mang theo để đóng trên hợp đồng.

Quá trình xác nhận hợp đồng của Chủ tịch cơ quan U xã thời điểm đó là các bên ký hợp đồng trước mặt cán bộ địa chính xã sau đó chuyển lên cho Chủ tịch ký xác nhận. Vì vậy, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trùng với ngày xác nhận của Chủ tịch. Khi ông ký xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký giữa ông L2 với ông L1 đã có con dấu của Công ty TNHH T3 trên hợp đồng.

Tại biên bản xác minh do Tòa án tiến hành ngày 28/6/2019, ông Nguyễn Chí H2 cung cấp: Năm 2003, ông H2 là cán bộ địa chính xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương.

Thời điểm ông Nguyễn Văn L2 và gia đình ông Võ Văn L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông là người ghi thông tin tại mục “B. Phần ghi của cơ quan nhà nước”; khi xác nhận chỉ có ông Võ Văn L1, bà Trần Thị H và bà Võ Thị Mỹ L3 ký trước mặt ông. Sau khi ông xác nhận nội dung, ông trả

lại hợp đồng bản chính cho các bên, ông L2 đem hợp đồng về công ty ký, lăn tay, đóng dấu công ty (tức các bên đồng ý chuyển nhượng), ông L1 nhận tiền cọc (nhận bao nhiêu ông không rõ) rồi đem hợp đồng về nộp lại cho phường. Hợp đồng này ông L2 chỉ là người đại diện cho Công ty TNHH T3 đứng tên ký chứ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do Công ty T3 nhận chuyển nhượng để gắn biển hiệu Khu Công nghiệp T B. Bản thân ông L2 lúc đó là Phó Giám đốc ban đền bù giải tỏa của công ty nên đứng ra thực hiện các giao dịch chuyển nhượng với người dân trong đó có ông L1.

Sau khi ông ghi thêm nội dung trong hợp đồng, ông Hùng chuyển cho văn phòng lấy số hợp đồng và trình Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch ký. Vì vậy, ngày ký xác nhận của Chủ tịch thường sau ngày các bên ký hợp đồng và khi Chủ tịch ký xác nhận thì chữ ký, mộc, dấu vân tay đã đầy đủ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1. Ông Nguyễn Văn L2 có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1 và bà Trần Thị H, được Cơ quan U xã T, huyện D (nay là phường T) xác nhận ngày 03/4/2003 là hợp pháp.

2.2. Công nhận phần diện tích 65,3m² (ký hiệu A trên bản vẽ) trong tổng diện tích 274m² thuộc 1 phần thửa đất số 2009 (số cũ là 213), tờ bản đồ số 7TDH.2 (số cũ là 7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH07683 do cơ quan U thị xã (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Văn L1 ngày 31/5/2012 và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T (có bản vẽ kèm theo).

Ngày 19/8/2019, bị đơn ông Võ Văn L1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 08/9/2019, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L2 là ông Lê Phương T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn L2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Về kháng cáo đối với phần đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông L2: Ông L2 có nhận giấy triệu tập xét xử nhưng đều có đơn yêu cầu hoãn phiên

tòa để giám định nên không đến Tòa; Tòa án không xem xét giám định theo yêu cầu của ông L2 mà đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông L2 là không đúng.

Về kháng cáo tranh chấp hợp đồng (tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án): Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ngày 20/3/2003 được cơ quan U xã T chứng thực ngày 03/4/2003 được lập thành hai bản chính: Một bản chính bỏ trong ngăn kéo bàn của ông L2 ở công ty và một bản chính ông L2 cầm về để đâu không rõ; ngày 15/7/2019, khi gặp ông T2 thì ông L2 trình bày đã tìm thấy bản chính hợp đồng và nhờ ông T2 công chứng; sau đó, ngày 26/7/2019, ông T2 đã gửi bản chính và bản sao hợp đồng số 289/CN qua dịch vụ bưu chính cho Thẩm phán đã xử bản án sơ thẩm; tuy nhiên trong bản án sơ thẩm lại nhận định khi mở phong bì thư do ông T2 gửi không có bản chính Hợp đồng số 289/CN là không chính xác. Thứ hai: Ông T2 đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm cho sao chụp tài liệu ngày 15/7/2019 nhưng không được sao chụp hết tài liệu, mãi đến ngày 05/8/2019, ông T2 mới được sao chụp tài liệu: biên bản nhận tiền ngày 16/3/2003, ngày 04/4/2003, phiếu chi số 27 ngày 22/4/2003; số 23 ngày 08/9/2003. Thứ ba: Biên bản lấy lời khai của ông Võ Văn L1 ngày 05/10/2018 (bút lục số 117) và ngày 06/3/2019 (bút lục 77) là hoàn toàn khác nhau nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Thứ tư: Ông T2 có đơn đề nghị giám định chữ ký của ông L1, ông L2 trong các biên bản nhận tiền ngày 16/3/2003, ngày 04/4/2003 và có đơn thay đổi Thẩm phán nhưng không được chấp nhận.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L2.

Ông Võ Văn L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Do Công ty không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được nên phải trả bản chính giấy chứng nhận cho ông; năm 2012, ông làm thủ tục đăng ký và được cấp lại giấy chứng nhận ngày 31/5/2012, theo yêu cầu của cơ quan thuế ông phải nộp hơn 300.000.000 đồng thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở của diện tích 97,5m²; số tiền này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Vào năm 2012, ông có thể chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng đã trả nợ xong, hiện nay đang thế chấp cho người khác nhưng không làm giấy tờ công chứng và đăng ký thế chấp.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn L1 trình bày ý kiến tranh luận: Hộ gia đình ông Võ Văn L1, bà Trần Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L2 diện tích đất 120m² (và nhà cấp 4 trên đất), thửa đất số 213, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 2182.QSĐĐ/CQ cấp cho hộ ông Võ Văn L1 ngày 26/8/1996 (diện tích đất theo giấy chứng nhận là 250m²); phần đất công ty nhận chuyển nhượng thuộc hành lang an toàn đường bộ, không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được **nhưng chưa được** Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ những vấn đề này; ông L1 vẫn là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mong muốn được tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Mặt khác, sau khi đổi lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thì ông Võ Văn L1 phải nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 97,5m² nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

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

Về nội dung:

Thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/5/2012 thể hiện đất thế chấp tại Ngân hàng; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất thế chấp tại Ngân hàng như thế nào để đưa Ngân hàng tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

Thứ hai: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1 và bà Trần Thị H nhưng không nói rõ ông L2 ký hợp đồng với tư cách cá nhân hay là người đại diện của công ty ký.

Thứ ba: Phần đất tranh chấp diện tích 120m² là không thực hiện được vì sau khi ký hợp đồng ông L1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền tách thửa nhưng không thực hiện được.

Thứ tư: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1 nhưng lại tuyên ông L2 có quyền khởi kiện lại là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự vì theo quy định ông L2 vắng mặt hai lần không có lý do thì Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện và ông L2 không được quyền khởi kiện lại.

Thứ năm: Ông L1 chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất thổ cư nằm vị trí nào, có liên quan đến vụ án hay không.

Thứ sáu: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 có yêu cầu giám định chữ ký của ông L1 trong các biên lai nhận tiền ngày 22/4/2003 và 08/9/2003.

Với những lý do trên, chưa đủ chứng cứ để giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án xét xử vụ án ngày 08/8/2019 vắng mặt ông L2 và người đại diện hợp pháp của ông L2; do đó, thời hạn kháng cáo của ông L2 là 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc kể từ ngày bản án sơ thẩm được niêm yết hợp lệ nên ngày 08/9/2019 ông L2 nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn luật định.

Về việc thay đổi địa vị tố tụng: Nguyên đơn ông L2 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, Tòa án cấp sơ thẩm đình

chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L2 và thay đổi địa vị tố tụng của Công ty T từ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thành nguyên đơn trong vụ án là đúng nhưng không có quyết định đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông L2 là chưa phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, Tòa án đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L2 với tư cách nguyên đơn nhưng trong vụ án Tòa án vẫn xác định ông L2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” mà ông L2 là một chủ thể của hợp đồng; Tòa án đã xem xét giải quyết toàn bộ nội dung hợp đồng có tranh chấp nhưng lại tuyên cho ông L2 quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng một lần nữa là không đúng quy định của pháp luật.

Về thời hiệu khởi kiện: Hộ gia đình ông Võ Văn L1, bà Trần Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L2 diện tích đất 120m² (và nhà cấp 4 trên đất), thửa đất số 213, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 2182.QSDD/CQ cấp cho hộ ông Võ Văn L1 ngày 26/8/1996; giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Hợp đồng được Cơ quan U xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương thi thực số 289/CN ngày 03/4/2003. Các đương sự đều thừa nhận, ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền thi thực, hai bên đã giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 120m² (và nhà cấp 4 trên đất) và tiền chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật ở thời điểm chuyển nhượng, hai bên đã hoàn thành xong quyền và nghĩa vụ của hợp đồng theo đúng quy định từ Điều 707 đến Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Đến năm 2018, ông L2 mới nộp đơn khởi kiện “tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông L1 nhưng không chứng minh được lý do khách quan, điều kiện bất khả kháng. Bộ luật Dân sự năm 1995 không quy định về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dân sự; do đó, áp dụng quy định tại điểm a khoản 2 Nghị quyết số 45/2005-QH-11 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 thì thời hiệu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Lý và ông L1 đã hết. Tuy nhiên, điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này; nhưng do đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên áp dụng quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không áp dụng thời hiệu giải quyết “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông L2 và ông L1.

[2] Về nội dung: Công ty TNHH T3 (nay là Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T) có yêu cầu độc lập và trình bày: Năm 2003 (Quyết định bổ nhiệm số 03/QĐ/BN-TH ngày 26/12/2002), ông L2 là Phó Giám đốc Ban Điều hành của Công ty, được công ty giao nhiệm vụ thương lượng, đứng tên nhận chuyển nhượng đất của dân; 120m² (và tài sản trên đất đang tranh chấp) là do công ty giao cho ông L2 đứng tên nhận chuyển nhượng của ông L1 nên ngay sau

khi ký hợp đồng, giao tiền, công ty nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (và 04 căn ki ốt trên đất), công ty phá dỡ 04 căn ki ốt và đặt biển hiệu của công ty. Ông L1 thừa nhận sự việc trên nhưng do công ty không chịu sang tên giấy tờ nên phải trả lại bản chính giấy chứng nhận cho ông L1; ông L1 đăng ký đổi giấy chứng nhận và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 31/5/2012; ông L1 phải nộp thuế chuyển mục đích sử dụng hơn 300.000.000 đồng cho diện tích đất ở 97,5m².

Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2003: Nội dung chuyển nhượng 120m² đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 213 (diện tích thửa đất là 250m², trong đó có 125m² đất thổ cư, nay gọi là đất ở), tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: 2182.QSDĐ/CQ cấp cho hộ ông Võ Văn L1. Hai bên đã có thỏa thuận chuyển nhượng 120m² đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông L1. Ngày 10/4/2007, ông L1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H3 diện tích 31,5m²; diện tích còn lại 218,5m² (trong đó có 93,5m² đất thổ cư). Năm 2012, ông L1 đăng ký và được cấp lại giấy chứng nhận diện tích 274m² (bao gồm 120m² đã chuyển nhượng), lập thửa mới là 2009; mục đích sử dụng đất: 93,5m² đất ở và 180,5m² đất trồng cây lâu năm; cùng ngày, ông L1 đăng ký chuyển mục đích sang đất ở 97,5m² và nợ thuế chuyển mục đích, ngày 12/11/2012 nộp xong thuế chuyển mục đích sử dụng. Như vậy, diện tích đất ông L1 chuyển nhượng là 120m² đất thổ cư, việc đăng ký biến động thay đổi diện tích là quan hệ giữa ông L1 và cơ quan có thẩm quyền khác; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử mục đích sử dụng đất thổ cư trong phạm vi hợp đồng là đúng quy định.

Các chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của ông L1 đã có đủ căn cứ xác định là ông L1 ký hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền, nhận đủ tiền và giao tài sản từ năm 2003 nên tài sản tranh chấp không còn là của ông L1. Do đó, tài sản tranh chấp là tài sản của Công ty T hay tài sản của ông L2 thì cần phải xem xét, đánh giá toàn bộ các chứng cứ do hai bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[3] Về quan hệ giữa ông L2 và Công ty T: Ông L2 được bổ nhiệm là Phó Giám đốc ban đền bù giải tỏa theo Quyết định số 03/QĐ/BN-TH ngày 26/12/2002. Năm 2012 bị khởi tố về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, tạm giam ngày 09/11/2012; Cáo trạng số 15/KSĐT-VKS-P1 ngày 15/7/2015 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương truy tố ông L2 ra Tòa để xét xử; tuy nhiên, ngày 09/9/2016, Tòa án có Quyết định số 12/2016/HSST-QĐ về việc trả hồ sơ điều tra bổ sung; ông L2 trình bày được trả tự do từ năm 2017.

Công ty trình bày là giao nhiệm vụ cho ông L2 liên hệ mua đất của người dân vào năm 2003 nhưng khi làm hợp đồng thì để ông L2 đứng tên, tiền mua đất là của công ty; công ty giao cho ông L2 số tiền 70.000.000 đồng để đặt cọc; số tiền còn lại 430.000.000 đồng, ông L1 nhận trực tiếp của công ty theo các biên nhận ngày: 22/4/2003, 08/9/2003; đất mua của ông L1 là để mở rộng đường vào khu công nghiệp của công ty và đặt biển hiệu quảng cáo, không dùng vào mục

đích gì khác. Lời khai của công ty phù hợp với thực tế sử dụng đất từ khi mua năm 2003 đến nay, phù hợp với lời khai của ông Võ Văn L1 (người bán tài sản), lời khai của ông Nguyễn Chí H2 (cán bộ địa chính thời điểm năm 2003), lời khai của ông Trần Văn H1 (phó Chủ tịch xã T thời điểm năm 2003), lời khai của ông Nguyễn Văn Vi P (nhân viên dưới quyền của ông L2 thời điểm năm 2003) và lời khai của ông Ngô Thanh T5 (thành viên Hội đồng quản trị Công ty thời điểm năm 2003). Ông L2 cho rằng tài sản của ông L2, sau khi mua ông L2 cho công ty mượn nhưng không làm hợp đồng là không phù hợp với thực tế; bởi lẽ, năm 2003, 500.000.000 đồng là số tiền lớn nhưng ông L2 cho công ty mượn mà không có bất cứ điều kiện gì; tài sản trên đất (04 căn ki ốt) công ty tự phá dỡ và dựng biển hiệu công ty cho đến nay. Bản gốc giấy tờ về tài sản, giấy tờ mua bán tài sản, giao nhận tiền ông L2 không có; sau khi mua đất và tài sản trên đất từ năm 2003 đến nay, không có bất kỳ thời gian nào ông L2 trực tiếp quản lý, chiếm hữu tài sản đã mua. Năm 2012, ông L2 bị khởi tố, bắt giam (năm 2017, ông L2 được trả tự do, đến nay vụ án hình sự vẫn chưa được xét xử) nhưng ông L2 (hoặc vợ con ông L2) hoàn toàn không có ý kiến gì về tài sản này. Năm 2018, ông L2 mới có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng với ông L1, yêu cầu xác định tài sản theo hợp đồng là của ông L2.

Với những chứng cứ được phân tích ở trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 (được sửa chữa, bổ sung theo Quyết định số 01/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 19/8/2019) xử cho Công ty T được sử dụng diện tích đất ở 65,3m² và tài sản gắn liền trên đất tranh chấp còn lại theo yêu cầu của công ty (diện tích còn lại thuộc phạm vi giải tỏa mở rộng đường nên công ty không có yêu cầu) là có căn cứ.

[4] Bị đơn ông Võ Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm là không cần thiết.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L2, ông Võ Văn L1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV, ông L2, ông L1 được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1, 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương về cách tuyên án như sau:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 289/CN ký ngày 20/3/2003 giữa ông Nguyễn Văn L2 với ông Võ Văn L1 và bà Trần Thị H, được Cơ quan U xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D) xác nhận ngày 03/4/2003 là hợp pháp.

2.3. Công nhận phần diện tích đất ở 65,3m² (ký hiệu A trên bản vẽ kèm Bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 08/8/2019) trong tổng diện tích 274m² thuộc một phần thửa đất số 2009 (số cũ là 213), tờ bản đồ số 7TDH.2 (số cũ là 7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ: M do Cơ quan U thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Võ Văn L1 ngày 31/5/2012 và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T (bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 08/8/2019).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L2, ông Võ Văn L1 được miễn nộp.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0028083 ngày 20/02/2019.

4. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn L2 phải chịu 4.329.650 (bốn triệu, ba trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm năm mươi đồng), khấu trừ tạm ứng đã nộp.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn L1, ông Võ Văn L1 được miễn nộp.

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, 7A 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 T9 TP D;
- TAND TP D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Đào Minh Đa