

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 377/2020/DS-PT

Ngày 31/8/2020

V/v “T/c quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 670/2019/DS-PT ngày 30/12/2019, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:1023/2020/QĐPT ngày 26 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Võ Minh T, sinh năm 1955; địa chỉ: 37, tổ 1, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Hứa Trung Kiên - Luật sư của Công ty TNHH quốc tế Thiên Việt, Đoàn Luật sư TP Hà Nội (có mặt).

1.2. Cụ Nguyễn Thị Chung (chết năm 2007)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Chung:

1.2.1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1947; địa chỉ: 15/M6, khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

1.2.2. Bà Võ Thị N2, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố P, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2. Bị đơn: Cụ Trần Thị T, sinh năm 1929 (chết năm 2007);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T:

2.1. Bà Lê Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 83, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà S:

+ Ông Phan Văn H, sinh năm 1972, địa chỉ: Số 83, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương - Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2009 (có mặt).

+ Bà Đinh Thị Thu V, sinh năm 1995, địa chỉ: 145 đường L, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh - Giấy ủy quyền ngày 24/6/2019 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 83, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (bà S ủy quyền cho ông Hai, bà Vân - có mặt).

3.2. Ông Phan Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 83, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3.3. Bà Văn Thị C, sinh năm 1965; địa chỉ: Khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.4. Công ty trách nhiệm hữu hạn T (Việt Nam), địa chỉ: Tổ 4, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn T (Việt Nam): Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: 39, tổ 23, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương - Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2009 ngày 07/01/2019 (có mặt).

3.5. Ông Lê Nam H, sinh năm 1956 (có mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 (vắng mặt), địa chỉ: 217/11/26, đường B, Phường 24, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 11, đường số 9, khu dân cư T, khu phố 4, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị C; cùng địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thanh Th, ông Nguyễn Thanh H; cùng địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

3.8. Ông Phan Văn T (có mặt) và bà Huỳnh Ngọc Diệp M (vắng mặt), địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.9. Ông Trần Hữu H và bà Huỳnh Thị Ngọc T, cùng địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.10. Ông Trần Đăng H, địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.11. Ông Bùi Trác S (tên khác Giang Ngọc Linh), địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.12. Bà Huỳnh Thị D, địa chỉ: Số 82, khu phố K, thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3.13. Ủy ban nhân dân phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

3.14. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương: Bà Nguyễn Thị Hồng P, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T - Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2018 (vắng mặt).

3.15. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Từ Phương T, chức vụ: Phó Chi cục trưởng chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương - Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018 (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Võ Minh T, bà Nguyễn Thị S, ông Lê Nam H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Minh T trình bày:

Năm 1977, để thuận tiện cho việc canh tác và sản xuất nông nghiệp, cụ Võ Văn Máy (cha ông T) và cụ Trần Thị T (mẹ bà S) có bàn bạc thống nhất đổi đất cho nhau: Cụ Máy giao cho cụ T 3.321 m² đất tọa lạc tại xã Bình Chuẩn (nay là thửa 951 và 966 tờ bản đồ số 16 thuộc thị trấn T), cụ T giao cho cụ Máy 4.339 m² đất tại thị trấn T. Đất cụ Máy giao cho cụ T có nguồn gốc là cụ Máy mua của cụ Trương Văn Tuấn vào năm 1960 (có giấy tờ). Việc đổi đất không làm giấy tờ nhưng hai bên đã nhận đất sử dụng. Năm 1993, cụ Văn Quế Đồn là anh cụ T đòi lại đất và đưa ra trích lục địa bộ, xác định đất cụ T đổi cho cụ Máy là của cụ

Đồn nên cù Đồn lấy lại đất mà gia đình cù Máy đang canh tác nhưng cù T không trả lại đất đã nhận của cù Máy. Do đó từ năm 1994, gia đình ông T có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết buộc cù T trả lại đất cho gia đình ông T.

Ngày 28-6-2018, ông T xác định khởi kiện và khởi kiện bổ sung như sau:

1. Hủy hoặc tuyên bố vô hiệu hợp đồng hoán đổi đất giữa cù Máy với cù T năm 1977.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cù Trần Thị T với Công ty TNHH Tsung Chang Industries (Việt Nam) lập ngày 05-01-2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H lập ngày 09-01-2005 và 26-11-2008 vô hiệu.

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cù T là bà Lê Thị S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H, Công ty TNHH Tsung Chang Industries (Việt Nam) và ông Lê Nam H trả lại phần đất 3.656,4 m², đất tọa lạc tại thị trấn T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cù Chung là bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 tự nguyện bồi thường giá trị tài sản của cù T, bà S xây dựng, trồng cây trên đất tranh chấp.

5. Buộc bà Lê Thị S, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn Th tháo dỡ di dời tài sản không còn giá trị sử dụng trên đất tranh chấp để trả đất cho ông T, bà N1, bà N2 gồm: Nhà tạm, chuồng heo, chuồng bò, 01 chái cũ, 01 chân kệ sắt bồn nước, sân xi măng.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628460 cấp ngày 07-02-2007 cho Công ty TNHH Tsung Chang Industries (Việt Nam); hủy bỏ Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 07-02-2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của cù T cho Công ty TNHH Tsung Chang Industries (Việt Nam) thuê; hủy bỏ Hợp đồng thuê đất số 383/HĐ-TĐ ngày 07-3-2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình dương với bên thuê đất là Công ty TNHH Tsung Chang Industries (Việt Nam).

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cù T năm 2006.

Trong các lời khai trước đây của nguyên đơn cù Nguyễn Thị Chung (chết ngày 24-7-2007), và lời khai của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cù Chung là bà Võ Thị N2 và bà Lê Thị N1 thống nhất trình bày:

Cụ Chung là vợ của cụ Máy và là mẹ kế của ông T. Cụ Chung xác nhận mảnh đất cụ Máy đem đổi cho cụ T là tài sản chung của cụ Máy, cụ Chung. Vào năm 1977, vợ chồng cụ Máy có đổi đất với cụ T như ông T đã trình bày, nhưng chỉ là tạm đổi để sử dụng vì đất cụ T đem đổi là của cụ Đồn (anh cụ T). Đến năm 1993, cụ Đồn đã lấy lại đất từ gia đình cụ Máy nhưng cụ T không trả lại đất cho cụ Máy, cụ Chung. Bà N2 và bà N1 thống nhất với nội dung khởi kiện của ông T, yêu cầu bà S trả lại đất cho các thừa kế của cụ Máy, cụ Chung.

Bị đơn cụ Trần Thị T (chết năm 2009), người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ T là bà Lê Thị S (do ông Phan Văn H) trình bày:

Vào năm 1977, cụ T và cụ Máy có đổi đất cho nhau nhưng đất cụ T đem đổi không phải là của cụ Đồn mà là của cụ T được hưởng thừa kế. Sau khi nhận đất của cụ Máy, cụ T đã đăng ký kê khai trong sổ đăng ký ruộng đất năm 1986. Năm 1991, bà S được chính quyền cho phép làm nhà ở và có nộp thuế sử dụng đất. Năm 1993, gia đình cụ Máy tự ý trả đất cho cụ Đồn mà không được sự đồng ý của cụ T nên gia đình cụ Máy, cụ Chung phải tự chịu trách nhiệm về việc trả đất và bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả đất cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn trả lại phần đất đã đổi vào năm 1977 hoặc trả bằng giá trị đất của phần đất này.

Năm 2006, cụ T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp với diện tích đo đạc thực tế là 4.364 m². Ngày 05-7-2007, cụ T ký hợp đồng nhận bồi hoàn thành quả lao động trên đất đổi với diện tích đất 488 m², sau đó Nhà nước thu hồi phần đất này cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam thuê trong thời hạn 50 năm nên gia đình bà S không quản lý sử dụng đổi với diện tích đất trên. Ngoài ra, ngày 09-01-2005 và ngày 26-11-2008, bà S và con là anh Phan Văn H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Lê Nam H phần đất có chiều ngang 18 m, chiều dài 53 m thuộc quyền sử dụng đất của cụ T nhưng việc chuyển nhượng chưa hoàn tất thủ tục, chỉ mới làm giấy tay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị S và anh Phan Văn H: Thống nhất lời trình bày của bị đơn.

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

Bà Chính là con gái cụ Văn Quế Đồn. Do đất cụ T đem đổi cho cụ Máy là của cụ Đồn nên khi cụ Đồn đòi thì ông T (con cụ Máy) đã trả lại đất cho cụ Đồn và chính cụ T cũng đồng ý việc trả lại đất này. Đồng thời cụ T cũng chấp nhận trả lại phần đất cụ T đã nhận đổi trước đây cho gia đình cụ Máy. Tuy nhiên sau

đó bà S (con cụ T) lại không trả đất nên mới tranh chấp đến nay. Bà Chính xác nhận sau khi nhận lại đất, cụ Đồn đã cho bà Chính làm thủ tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà Chính đã chuyển nhượng cho người khác, không ai tranh chấp. Hiện nay bà Chính không có yêu cầu gì.

Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam (gọi tắt là Công ty) trình bày:

Ngày 05-01-2007, Công ty lập hồ sơ bồi thường quyền sử dụng đất đối với thửa đất 996 có diện tích 488 m² với cụ T, giá đền bù là 725.000.000 đồng. Sau khi nộp tiền đền bù xong thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã thu hồi diện tích đất nêu trên của cụ T và cho Công ty thuê phần đất này với thời hạn 50 năm, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty với diện tích 460 m². Công ty đề nghị được sử dụng đất và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc vô hiệu hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy, bị vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Nam H trình bày:

Ngày 09-01-2005 và ngày 26-11-2005, ông Lê Nam H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với bà S, có ông Hai, nội dung ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 951 có chiều ngang 18 m, chiều dài 53 m với giá 1.700.000.000 đồng. Hai bên chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng, chưa công chứng chứng thực vì đất có tranh chấp giữa bà T và ông T. Ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ký giữa ông H với bà S, ông Hai và công nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng cho ông H. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất ký giữa ông H với bà S, ông Hai vô hiệu thì giải quyết hậu quả hợp đồng theo thỏa thuận đã ký tại hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị C trình bày: Ông Th và bà C là vợ chồng, gọi bà T bằng dì. Ông Th sống với bà T từ nhỏ. Sau khi bà T chết thì ông Th tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà của bà T. Bà T cho vợ chồng ông Th căn nhà mà hiện nay Tòa án đang giải quyết tranh chấp, việc tặng cho không làm hợp đồng mà chỉ nói miệng, có bà S biết, chỉ cho nhà, không có cho đất vì đất đang có tranh chấp. Vợ chồng ông Th và bà C không có chỗ ở nào khác, nay đất ở còn tranh chấp, yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật. Ông Th và bà C còn có hai người con là Nguyễn Thanh Th và Nguyễn Thanh H cùng sống chung với vợ chồng ông bà. Ông Th, bà C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

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

Bà Nguyễn Thị N là vợ ông Nguyễn Nam H và thống nhất lời trình bày, yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thanh Th tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2011 trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T, bà Huỳnh Ngọc Diệp M trình bày: Ông Tư, bà Minh hiện nay đang ở trong nhà tạm, bằng tôn do ông Hai xây dựng để buôn bán sinh tố trên phần đất bà S chuyển nhượng cho ông H (giáp đường nhựa). Vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Tư, bà Minh nên xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương:

Không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương:

Không có ý kiến trình bày.

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

Về việc cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam (gọi tắt là Công ty): Khu đất có nguồn gốc của các hộ dân được Công ty bồi thường với tổng diện tích 620 m² thuộc thị trấn T, huyện Tân Uyên, trong đó có diện tích đất 488 m² thuộc một phần thửa 966, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG-625575 cấp ngày 25-9-2006 cho bà Trần Thị T. Ngày 07-02-2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 715/QĐ-UBND thu hồi đất của các hộ dân trong đó có hộ bà T cho Công ty thuê đất hàng năm và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu H và bà Huỳnh Thị Ngọc T; ông Trần Đăng H trình bày:

Bà Lê Thị S cho chúng tôi mượn đất buôn bán từ năm 2015 cho đến nay, không làm hợp đồng, chúng tôi dựng nhà tạm, bà S không lấy tiền thuê đất của chúng tôi. Trường hợp đất của bà S thì chúng tôi không có yêu cầu gì, nhưng nếu đất của nguyên đơn thì yêu cầu nguyên đơn đền bù.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trác S (Giang Ngọc Linh), bà Huỳnh Thị D trình bày:

Bà Lê Thị S cho chúng tôi mượn đất buôn bán từ khoảng 03-04 năm nay, bà S không lấy tiền thuê đất, không làm hợp đồng. Trường hợp đất của nguyên đơn mà nguyên đơn yêu cầu di dời thì chúng tôi tự nguyện di dời.

Vụ việc gia đình ông T đã tranh chấp đòi lại đất từ năm 1993, đến nay Tòa án nhiều cấp giải quyết từ năm 2005 đến nay.

Tại Bản án dân sự số 12/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 4, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137, Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Chung là bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Hủy bỏ hợp đồng hoán đổi đất giữa cụ Võ Văn Máy và cụ Trần Thị T vào năm 1977 đối với thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H xác lập ngày 09-01-2005 và ngày 26-11-2008.

+ Xác định diện tích đất 3.652 m² thuộc thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Võ Văn Máy và cụ Nguyễn Thị Chung.

+ Tính công sức giữ gìn 17 năm đối với thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho cụ Trần Thị T (nay do bà Lê Thị S thừa kế) là diện tích đất 520 m² và phần đất đã chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam diện tích 453,4 m².

Bà Lê Thị S được quyền sử dụng và cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích 520 m², trong đó có 200 m² đất ở trên đất có nhà ở của cụ T.

Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam tiếp tục được sử dụng diện tích đất đo thực tế 453,3 m² (phần đất tính công sức cho cụ T đã chuyển nhượng cho Công ty đã được cấp quyền sử dụng đất).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

+ Buộc bà Lê Thị S, ông Phan Văn H có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 2.678,7 m² thuộc một phần thửa 966, thửa 951, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 (là người thừa kế của cụ Nguyễn Thị Chung, cụ Võ Văn Máy).

+ Buộc ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 có nghĩa vụ giao phần đất diện tích 520 m², trong đó có 200 m² đất ở cho bà Lê Thị S và phần đất cụ T đã chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam diện tích 453,4 m².

+ Ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 liên đới bồi thường cho bà Lê Thị S, Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị C giá trị tài sản trên đất số tiền 37.493.650 đồng.

Sau khi bồi thường giá trị tài sản xong, nguyên đơn được quyền sở hữu tài sản của bị đơn và của người có quyền lợi liên quan trên phần đất của nguyên đơn.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

+ Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị C phải tháo dỡ di dời nhà diện tích 86,6 m², có kết cấu nền gạch bông, tường che tôn, mái lợp tôn để trả cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 quyền sử dụng đất nêu trên (có bản vẽ kèm theo).

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01212 cấp cho cụ Trần Thị T vào ngày 25-9-2006 để điều chỉnh biên động đất đai cho đúng với quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628460 cấp ngày 07-02-2007 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T (Việt Nam); hủy bỏ quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 07-02-2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của cụ T cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T (Việt Nam) thuê; hủy bỏ hợp đồng thuê đất số 383/HĐ-TĐ ngày 07-3-2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình dương với bên thuê đất là Công ty trách nhiệm hữu hạn T (Việt Nam).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Nam H.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H lập ngày 09-01-2005 và ngày 26-11-2005.

Buộc bà Lê Thị S trả lại cho vợ chồng ông Lê Nam H, bà Nguyễn Thị N số tiền 1.068.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.068.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

4. Buộc ông Trần Hữu H, bà Trần Thị Ngọc Thuận tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4 m²; bà Huỳnh Thị D tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4 m², ông Trần Đăng H tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 84,2 m², ông Bùi Trác S (tên khác Giang Ngọc Linh) tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 48,7 m² + 33,5 m² + 8,1 m² (có bản vẽ kèm theo).

Trường hợp những ông bà trên không tự nguyện di dời tài sản trên đất tranh chấp thì Thi hành án dân sự tiến hành cưỡng chế, các chi phí cho việc cưỡng chế những ông bà có tên trên phải chịu.

5. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng số tiền là 32.564.357 đồng (trong đó ông T đã nộp 2.500.000 đồng, ông Hai đã nộp 1.400.000 đồng, ông H đã nộp 28.664.357 đồng). Nguyên đơn, bị đơn và ông Lê Nam H mỗi người phải chịu 1/3 chi phí tố tụng, tương đương là 9.554.785 đồng. Nguyên đơn (ông T, bà N2, bà N1) phải nộp trả lại cho ông H số tiền 7.054.785 đồng; bị đơn (bà S) phải nộp trả lại cho ông H số tiền 8.154.785 đồng.

6. Về án phí sơ thẩm: Ông Võ Minh T, sinh năm 1955, bà Lê Thị N1, sinh năm 1947, bà Lê Thị S, sinh năm 1957, ông Nguyễn Nam H, sinh năm 1956, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 được miễn án phí.

Bà Võ Thị N2 phải chịu 1/3 số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 714.577 (bảy trăm mười bốn nghìn năm trăm bảy mươi bảy) đồng, được khấu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Trả lại cho các nguyên đơn số tiền 1.285.423 (một triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm hai mươi ba) đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001721 ngày 30-6-2005; số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001727 ngày 12-7-2005 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T; số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0026767 ngày 03-7-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Trả lại cho ông Lê Nam H số tiền 300.000.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026774 ngày 11-7-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

7. Giải quyết vấn đề thi hành án: Ông Võ Minh T được nhận lại số tiền 87.117.000 đồng đã nộp khi thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 354/2013/DS-PT ngày 15-11-2013 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh (theo Công văn số 884/TB-CTHA ngày 30-6-2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương) và tiền lãi phát sinh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/9/2019 bà Đinh Thị Thu V kháng cáo, ngày 26/9/2019 bà Lê Thị S kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng hoán đổi đất năm 1977, Công nhận giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho cụ T vào ngày 25/9/2006 và công nhận QSDĐ cho Công ty Tsung Chang Industries cấp ngày 07/02/2007. Ngày 16/9/2019 ông Lê Nam H và bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu hủy bản án. Ngày 23/9/2019 ông Võ Minh T kháng cáo yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T phải giao trả lại diện tích đất 3.652m² cho gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên kháng cáo, không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Người bảo vệ quyền lợi cho ông T cho rằng kháng cáo của ông T đòi lại toàn bộ diện tích đất hoán đổi là có căn cứ, vì việc hoán đổi đất đã vô hiệu, hai bên phải hoàn trả tài sản cho nhau; lỗi là do cụ T gây ra, cụ T lấy đất của cụ Đồn đổi cho cụ Máy. Sự việc kéo dài từ năm 1993 đến nay là 27 năm, trong khi gia đình cụ Máy không có đất để ở và canh tác, cấp sơ thẩm không xem xét bồi thường cho gia đình cụ Máy, ngược lại tính công sức giữ gìn là 520 m² cho bà S đang sử dụng và phần đất 453,4 m² đã chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam là không phù hợp.

Diện tích đất ông T khởi kiện có sự biến động, khởi kiện trên 4.000m², nay đo thực tế còn lại 3.652m² là phù hợp, ranh giới đất hai bên không thay đổi, không chồng lấn. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S với ông H thực hiện khi đất đang tranh chấp nên hợp đồng bị vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty, sửa án sơ thẩm buộc bà S và Công ty phải trả diện tích (520m² + 453,4m²) đất cho nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thu Vân đại diện cho bà S tham gia tranh luận như sau: Hai bên đã đổi đất hoàn tất vào năm 1977, nay nguyên đơn đòi lại là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng hoán đổi đất vô hiệu nhưng lại tuyên hủy bỏ hợp đồng hoán đổi đất là không đúng và cũng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Không có chứng cứ nào cho rằng đất là của cụ Đồn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận là không phù hợp, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ông Lê Nam H tranh luận cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với bà S ngay tình hợp pháp, đề nghị công nhận hợp đồng. Nay bà S được sử dụng 520m² đất thì yêu cầu bà phải thực hiện hợp đồng, giao đất cho ông H. Đất của ông H và bà S chồng lấn ranh đất nhưng chưa được xem xét giải quyết là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H.

Đại diện của Công ty Tsung Chang Industries cho rằng việc đền bù, chuyển nhượng đất với bà S ngay tình, đúng quy định của pháp luật, nhằm thực hiện chính sách đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Công ty đã giao đủ 725.000.000 đồng chuyển nhượng đất cho bà S, hiện đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị giữ y phần này của án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có quan điểm như sau: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Về nội dung tranh chấp, diện tích đất mà cụ T dùng để hoán đổi sản xuất với cụ Máy, không thuộc quyền sử dụng của cụ T mà của cụ Đồn, nên hợp đồng hoán đổi đất năm 1977 giữa cụ T và cụ Máy đã bị vô hiệu. Diện tích đất cụ T quản lý, sử dụng (đo thực tế hiện nay là 3.652m²) là của cụ Máy là có căn cứ. Về hợp đồng bà S chuyển nhượng đất cho ông H vô hiệu do diện tích đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của bà S, đất đang tranh chấp. Ông H cho rằng diện tích đất ông T và bà S tranh chấp, chồng lấn sang diện tích của ông H nhưng không có căn cứ, cấp sơ thẩm đã mời cơ quan chuyên môn xem xét và kết luận không có chồng lấn. Cụ T đã nhận tiền bồi thường và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Tsung Chang Industries Việt Nam là ngay tình hợp pháp, đã thực hiện xong nên cần công nhận hợp đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết yêu cầu của các đương sự trong vụ án là phù hợp, đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bác kháng cáo của các đương sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của bà Lê Thị S, ông Lê Nam H và bà Nguyễn Thị N, ông Võ Minh T đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T, cụ Nguyễn Thị Chung và đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Nam H, bà Nguyễn Thị N, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là thiếu quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, trong vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét, giải quyết các nội dung này nên cấp phúc thẩm bổ sung cho đúng quy định pháp luật nên không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bà S yêu cầu công nhận hợp đồng hoán đổi đất năm 1977 giữa cụ T và cụ Máy thì thấy:

[2.1]. Tại cấp sơ thẩm, con của cụ Máy và cụ T đều thống nhất xác định vào năm 1977, cụ Máy (chết năm 1991) và cụ T (chết năm 2009) có thỏa thuận miệng hoán đổi đất, cụ Máy giao cho cụ T diện tích đất đo đạc thực tế là 3.652m², đổi lại, cụ T giao cho cụ Máy diện tích đất 4.339m² (02 diện tích đất này hiện nay tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương) để hai bên sử dụng, canh tác.

[2.2]. Đến năm 1993, cụ Đồn (là anh bà con của cụ T) đưa ra Trích lục địa bộ xác định diện tích đất cụ T đổi cho cụ Máy, thuộc quyền sử dụng của cụ Đồn. Do đó, cụ Đồn yêu cầu vợ, con cụ Máy phải trả lại đất, lúc đó cụ T cũng đồng ý trả lại đất, có bà Nguyễn Thị Nôi làm chứng nên gia đình cụ Máy đã trả lại diện tích 4.339m² đất cho cụ Đồn (BL: 597). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho bà S cung cấp Giấy cam đoan của bà Nguyễn Thị Nôi được xác nhận ngày 18/6/2020 cho rằng không có việc cụ T đồng ý để cụ Máy trả lại đất cho cụ Đồn. Hội đồng xét xử thấy Giấy cam đoan trên không phù hợp với tài liệu, lời khai của bà Chính là con của cụ Đồn do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập trong hồ sơ nên không xem là chứng cứ mới để giải quyết vụ án.

[2.3]. Gia đình cụ T cho rằng gia đình cụ Máy tự ý trả đất cho cụ Đồn mà không được sự đồng ý của cụ T là tự từ bỏ quyền sử dụng đất của mình nên cụ T không đồng ý trả lại đất cho gia đình cụ Máy là không phù hợp. Bởi lẽ, hiện nay anh em cụ T, cụ Đồn đã nhận lại đất nên phải có nghĩa vụ giao trả lại đất đã hoán đổi 3.652m² cho gia đình cụ Máy là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà S yêu cầu công nhận việc hoán đổi đất năm 1977, không đồng ý trả lại đất là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo của ông T (con cụ Máy) yêu cầu bà S (con cụ T) phải giao trả lại toàn bộ diện tích đất hoán đổi là 3.652m² thì thấy:

[3.1]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định năm 1977, cụ T dùng đất của cụ Đồn để đổi cho cụ Máy canh tác, nên hợp đồng hoán đổi đất giữa cụ T và cụ Máy đã bị vô hiệu. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng hoán đổi đất bị vô hiệu là hoàn toàn do cụ T gây ra; vì cụ T biết đất hoán đổi không phải của mình nhưng cụ T vẫn giao dịch, thỏa thuận và thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét, buộc bồi thường thiệt hại do lỗi của cụ T gây ra cho gia đình cụ Máy. Tuy nhiên, đến nay gia đình cụ Máy cũng không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Người đại diện cho bà S cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu nên yêu cầu hủy án sơ thẩm là chưa đủ căn cứ.

[3.2]. Năm 1993, gia đình cụ Máy trả lại 4.339m² đất cho cụ Đồn, đồng thời gia đình cụ Máy đòi lại 3.652m² đất của cụ Máy đã giao cho cụ T nhưng cho đến nay gia đình cụ T vẫn không trả đất cho gia đình cụ Máy. Vụ việc đã được chính quyền tại địa phương, Tòa án các cấp giải quyết liên tục từ năm 1993 đến nay, gia đình cụ Máy thiệt hại rất lớn, không có đất để ở, không có đất để canh tác. Trong khi đó, gia đình cụ T đã khai thác, cho người khác sử dụng, thu lợi từ 3.652m² đất này của gia đình cụ Máy. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hai (con của bà S) xác nhận từ khi nhận đất đến nay không đầu tư, san lấp hay làm tăng giá trị đất.

[3.3]. Thời gian từ năm 1977 đến 1993 là thời gian cụ T và cụ Máy thực hiện việc hoán đổi đất, hai cụ đều phải có nghĩa vụ gìn giữ đất hoán đổi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức tôn tạo, gìn giữ, làm tăng giá trị đất từ năm 1977 đến nay cho cụ T (có con là bà S) được hưởng 973,3m² đất (trong đó có 520m² bà S đang sử dụng + 453,3m² bà S chuyển nhượng cho Công ty Tsung Chang Industries Việt Nam) là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại Điều 137, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 (nay là Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015).

[3.4]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của các con của cụ Máy đòi cụ T trả lại 3.652m² đất là phù hợp. Tuy nhiên, hiện nay 520m² (trong đó có 200m² đất ở) gia đình bà S đang quản lý xây nhà kiên cố để ở, không có chỗ ở khác nên tiếp tục giao cho bà S sử dụng. Bà S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho các con của cụ Máy là ông T, bà N1, bà N2 giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định là 5,2 tỷ đồng (10.000.000đ/m² x 520m²). Đối với diện tích 453m² thuộc một phần thửa 966, bà S đã chuyển nhượng cho Công ty Tsung Chang Industries Việt Nam khi bản án phúc thẩm đang có hiệu lực. Hiện nay, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty vào ngày 07/02/2007 và ký hợp đồng cho Công ty thuê đất là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 49, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S với Công ty Tsung Chang Industries Việt Nam, bà S có trách nhiệm phải hoàn trả 725.000.000 đồng đã nhận của Công ty cho các con của cụ Máy là ông T, bà N1, bà N2 là phù hợp.

[4]. Xét kháng cáo của ông H và bà Nga yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vị trí mốc và ranh giới đất của ông và đất nhận chuyển nhượng của bà S thì thấy: Theo tài liệu các bên cung cấp, diện tích 3.900m², tại thửa 895, 919, 920 tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại thị trấn T, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/2006 cho ông H. Phần diện tích 4.364m², tại thửa 951, 966 tờ bản đồ số 16, cụ T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2006 là cấp trước ông H. Trong quá trình sử dụng đất, giữa ông H và bà S không xảy ra tranh chấp ranh giới đất. Hơn nữa, diện tích đất cụ T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.364m² nhưng thực tế cụ T chỉ sử dụng 3.652m² đất. Như vậy, cụ T sử dụng đất thực tế nhỏ hơn diện tích đất cấp giấy là 712m² và theo Biên bản xác định mốc giới ngày 29/8/2018 kèm với bản đồ vị trí đất (BL: 1314, 1315) thì không có căn cứ xác định diện tích đất cụ T sử dụng lấn chiếm hay chồng lấn sang đất của ông H. Tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, ông H cũng không cung cấp được chứng cứ, để cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên không chấp nhận kháng cáo của ông H về việc yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Đất ông H nhận chuyển nhượng của bà S khi còn đang tranh chấp tại Tòa án, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng bị vô hiệu là có căn cứ. Nay ông H cho rằng bà S được nhận đất nên buộc bà S phải thực hiện hợp đồng và giao đất cho ông H là không có căn cứ; do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông H.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông T, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà S, ông H và bà Nga; sửa một phần bản án sơ thẩm.

Bà S, ông H và bà Nga thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự N1 2015.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị S, ông Lê Nam H, bà Nguyễn Thị N; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Võ Minh T; sửa một phần Bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự N1 2015. Điều 137, Điều 146 Bộ luật dân sự N1 1995; Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự N1 2015. Khoản 5 Điều 49, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai N1 2003.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị Chung là bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Vô hiệu hợp đồng hoán đổi đất giữa cụ Võ Văn Máy và cụ Trần Thị T vào năm 1977 đối với thửa đất số 966 và thửa 951, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Diện tích đất thực tế 3.652 m², thuộc thửa 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Võ Văn Máy và cụ Nguyễn Thị Chung.

- Buộc bà Lê Thị S, ông Phan Văn H có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 2.678,7 m² thuộc một phần thửa 966 và thửa 951, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 (là người thừa kế của cụ Võ Văn Máy, cụ Nguyễn Thị Chung).

- Ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 liên đới bồi thường cho bà Lê Thị S, Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị C giá trị tài sản trên đất số tiền 37.493.650 đồng. (sau khi bồi thường xong tài sản ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 được sở hữu tài sản trên đất).

- Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị C phải tháo dỡ di dời nhà diện tích 86,6 m², có kết cấu nền gạch bông, tường che tôn, mái lợp tôn để trả diện tích đất trên cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 (có bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Trần Hữu H, bà Trần Thị Ngọc Thuận tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4 m²; bà Huỳnh Thị D tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 29,4 m², ông Trần Đăng H tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 84,2 m², ông Bùi Trác S (tên khác Giang Ngọc Linh) tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất diện tích 48,7 m² + 33,5 m² + 8,1 m², để trả diện tích đất trên cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 (có bản vẽ kèm theo).

Trường hợp những ông bà trên không tự nguyện di dời tài sản trên đất để trả quyền sử dụng đất thì Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành cưỡng chế, các chi phí cho việc cưỡng chế những ông bà có tên trên phải chịu.

- Bà Lê Thị S được sử dụng diện tích 520 m² đất (trong đó có 200 m² đất ở), buộc bà Lê Thị S phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 5.200.000.000 đồng.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam được sử dụng diện tích đất đo thực tế 453,3 m². Bà Lê Thị S có nghĩa vụ hoàn trả 725.000.000 đồng đã nhận của Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam để giao trả cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01212 cấp cho cụ Trần Thị T vào ngày 25/9/2006 để điều chỉnh biến động đất đai cho đúng với quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 về việc: Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi hủy bỏ

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628460 cấp ngày 07/02/2007 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam; hủy bỏ quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 0702/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất của cụ Trần Thị T cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam thuê; hủy bỏ hợp đồng thuê đất số 383/HĐ-TĐ ngày 07-3-2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương với bên thuê đất là Công ty trách nhiệm hữu hạn T Việt Nam.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Nam H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất”.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Nam H lập ngày 09/01/2005 và ngày 26/11/2008.

- Buộc bà Lê Thị S trả lại cho vợ chồng ông Lê Nam H, bà Nguyễn Thị N số tiền 1.068.000.000 đồng và bồi thường số tiền 1.068.000.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng số tiền là 32.564.357 đồng (trong đó ông T đã nộp 2.500.000 đồng, ông Hai đã nộp 1.400.000 đồng, ông H đã nộp 28.664.357 đồng). Mỗi người phải chịu 1/3 chi phí tố tụng, tương đương là 9.554.785 đồng. Nguyên đơn (ông T, bà N1, bà N2) phải nộp trả lại cho ông H số tiền 7.054.785 đồng; bị đơn (bà S) phải nộp trả lại cho ông H số tiền 8.154.785 đồng.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

6. Về án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị S, sinh năm 1957, ông Nguyễn Nam H, sinh năm 1956, bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị N1, bà Võ Thị N2 số tiền 1.285.423 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001721 ngày 30/6/2005; số tiền 2.000.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001727 ngày 12/7/2005 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T; số tiền 900.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026767 ngày 03/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả lại cho ông Lê Nam H số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0026774 ngày 11/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

7. Giải quyết vấn đề thi hành án: Ông Võ Minh T được nhận lại số tiền 87.117.000 đồng đã nộp khi thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 354/2013/DS-PT ngày 15/11/2013 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh (theo Công văn số 884/TB-CTHA ngày 30-6-2015 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương) và tiền lãi phát sinh.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Minh T không phải chịu.

Bà Lê Thị S được miễn. Hoàn trả cho bà Lê Thị S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0027107 ngày 24/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương;

Ông Lê Nam H và bà Nguyễn Thị N được miễn. Hoàn trả cho ông Lê Nam H và bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0027111 ngày 25/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- Chi cục THADS thị xã T (1);
- Đường sự (10)
- Lưu VP (6), HS 1), (23b)

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

(đã ký)

Đặng Văn Ý

