

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 158/2021/DS-PT
Ngày 04-11-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 và ông Trần Văn S, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH ĐA; địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị L, sinh năm 1956 – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH ĐA: Ông Nguyễn Đình Ph, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 185, Hùng Vương, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2019), có mặt.

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 và ông Trần Văn S, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Dương T, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Bình M, sinh năm 1984 và bà Trần Thiên H, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, ông Minh có mặt, bà Hương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy Tr – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh L – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh T – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Công văn ủy quyền số 3814/UBND-KT ngày 10/8/2020), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thành Y, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 04/13, đường ĐT743, khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 01 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07 tháng 8 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 8 năm 2020 của ông S, bà T, những tài liệu chứng cứ đã thu thập trong quá trình tố tụng cũng như lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (ông Nguyễn Đình Kh) thể hiện như sau:*

Năm 2004, ông S và bà T cho bà Trần Thị L mượn phần đất diện tích 1.227m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ 31, tọa lạc Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương để mở cây xăng. Vì bà L là chị của ông S nên ông S, bà T đã cho bà L

mượn đất. Bà L hứa khi nào ông S, bà T cần sẽ trả đất. Khi cho mượn không lập văn bản giấy tờ gì. Hiện nay, phần đất đang đứng tên Công ty TNHH ĐA.

Năm 2018, ông S, bà T cần sử dụng phần đất đã cho mượn nên yêu cầu bà L trả lại nhưng bà L không đồng ý, nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Đơn khởi kiện ngày 17/01/2019, ông S, bà T yêu cầu Công ty TNHH ĐA (do bà Trần Thị L là người đại diện theo pháp luật) trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 1.227m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Ngày 07 tháng 8 năm 2019, bà T có đơn yêu cầu Tòa án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp cho Công ty TNHH ĐA. Lý do, khi ông S ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là số hộ ông S. Trong hộ ông S có bà T và 02 con của ông S là bà H, ông M.

Ngày 17/8/2020, bà T, ông S khởi kiện bổ sung yêu cầu:

Công ty TNHH ĐA trả thêm diện tích 242,1m² và phải tháo dỡ công trình gắn liền trên đất hoặc chấp nhận bồi thường theo giá đã định giá tài sản để lấy lại đất gồm:

Mái che cây xăng có diện tích 140,2m²; văn phòng diện tích 33,6m²; 03 bồn xăng diện tích 110m²; nhà diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; hàng rào bê tông cốt thép có diện tích 211,2m², 03 bồn xăng có tổng là 25m³; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay; mái che nhà vệ sinh.

Trường hợp bà L không tháo dỡ các tài sản này thì phía ông S, bà T sẽ bồi thường lại giá trị các tài sản này theo giá đã định giá.

Đối với việc ông S có tên là thành viên Công ty TNHH ĐA thì ông S hoàn toàn không biết. Ông S không nộp giấy tờ gì liên quan đến việc thành lập công ty; ông S không góp vốn thành lập, không là thành viên của công ty.

Về phía người làm chứng thì đề nghị Tòa án không triệu tập cha Nguyễn Thành Y tham gia vụ án.

Về phía người làm chứng là bà Trần Thị H, Bà Lê Thị Ngọc L, Bà Nguyễn Thị L làm chứng việc bà L mượn đất của ông S để làm cây xăng.

Nguyên đơn thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tài sản tranh chấp ngày 11/6/2019, bản vẽ của mảnh trích lục địa chính có đo đạc ký ngày 16/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; thống nhất với Chứng thư định giá ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Á Châu đối với phần tài sản gắn liền trên đất; thống nhất với kết quả định giá quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020.

- Bị đơn Công ty TNHH ĐA do bà L tự khai cùng tài liệu, chứng cứ trong quá trình tố tụng và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH ĐA (ông Nguyễn Đình Ph) thể hiện:

Năm 2004, bà L là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH ĐA (gọi tắt là Công ty) đã mua phần đất 1.227m², thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 20,

thuộc Ấp C, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Hình thức thanh toán trả góp mỗi tháng 500.000 đồng trong vòng 20 năm. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì bà L xin phép mở cây xăng. Năm 2006, ông S đại diện gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty do bà L làm giám đốc. Tài sản trên đất do Công ty đầu tư gồm: Mái che cây xăng diện tích 140,2m²; văn phòng diện tích 33,6m²; 03 bồn xăng diện tích 110m²; 03 bồn xăng có tổng là 25m³; trụ bơm xăng 01 tay; 02 trụ bơm xăng 02 tay.

Bà L, ông T là người đầu tư xây dựng tất cả tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở diện tích 155,8m²; mái che nhà diện tích 56,3m²; mái che nhà diện tích 19,9m²; nhà kho diện tích 7,1m²; nhà vệ sinh diện tích 6,3m²; hàng rào bê tông cốt thép diện tích 211,2m², mái che nhà vệ sinh.

Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T001771/CN-2006 ngày 21/11/2006.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ nguồn gốc phân đất như trên nên Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tài sản tranh chấp ngày 11/6/2019, bản vẽ của mảnh trích lục địa chính có đo đạc ký ngày 16/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng; thống nhất với Chứng thư định giá ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Á Châu đối với phần tài sản gắn liền trên đất; thống nhất với kết quả định giá quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định có việc khi mở rộng đường ĐH 701, Nhà nước đã sử dụng 103,7m² thuộc thửa 20 từ 31 hành lang an toàn đường bộ nên quyền sử dụng đất còn lại là 1.123,3m².

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu vắng mặt:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/4/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông Trần Văn S, hộ ông S gồm có ông Trần Văn S là chủ hộ, Bà Nguyễn Thị T; ông Trần Bình Mi, bà Trần Thiên H. Đối với phần diện tích đất có diện tích chênh lệch là do việc mặt đường ĐH 701 có sự thay đổi về chiều rộng. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S, bà T yêu cầu thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã ĐA yêu cầu vắng mặt:

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông S, Ủy ban nhân dân xã ĐA đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết; đối với việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/10/2006 đã được Ủy ban nhân dân xã ĐA công chứng đúng pháp luật hiện hành và không lưu trữ hồ sơ.

- Ý kiến của bà Trần Thị L, ông Dương T, bà Trần Thị Ngọc H xin vắng mặt:

Thông nhất với ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

- Ý kiến của Ông Trần Bình M và bà Trần Thiên H xin vắng mặt:

Thông nhất với ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

- Ý kiến ông S, bà T trong văn bản xin vắng mặt:

Đối với việc ông S có tên là thành viên góp vốn của Công ty TNHH ĐA thì ông S hoàn toàn không biết. Ông S không nộp giấy tờ gì liên quan đến việc thành lập công ty; ông S không góp vốn thành lập, không là thành viên của công ty.

- Lời trình bày của người làm chứng thể hiện trong biên bản ghi lời khai ngày 30 tháng 6 năm 2020 và trình bày tại phiên tòa của bà Trần Thị H:

Bà Trần Thị H là chị của ông S, là em của bà L. Bà Hôi làm chứng cùng xác định khoảng năm 2004, bà L có đến tại nhà ông S, có mặt ông S, bà T, bà Hôi, bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của bà T đã chết) thì bà L có mượn đất của ông S để xây dựng trạm xăng (Công ty TNHH ĐA). Ông S, bà T được sự đồng ý của bà Đ nên đã cho bà L mượn đất. Việc cho mượn đất không có làm văn bản gì.

- Lời trình bày của người làm chứng thể hiện trong biên bản ghi lời khai ngày 30 tháng 6 năm 2020 và lời trình bày tại phiên tòa của Bà Lê Thị Ngọc L:

Bà Lê Thị Ngọc L là chị cùng mẹ khác cha của bà T. Bà Loan làm chứng có nghe nói khoảng năm 2004, bà L có đến tại nhà ông S, có mặt ông S, bà T, bà Hôi, bà Nguyễn Thị Định (mẹ của bà T đã chết), bà Liên để bà L mượn đất của ông S để xây dựng trạm xăng (Công ty TNHH ĐA). Ông S, bà T được sự đồng ý của bà Đ nên đã cho bà L mượn đất. Việc cho mượn đất không có làm văn bản gì; đất cho mượn chứ không có mua bán như hồ sơ cấp sổ cho Công ty TNHH ĐA thể hiện.

- Lời trình bày của người làm chứng thể hiện trong biên bản ghi lời khai ngày 30 tháng 6 năm 2020 và lời trình bày tại phiên tòa của Bà Nguyễn Thị L:

Bà Nguyễn Thị L (là em của bà T) làm chứng xác định có chứng kiến sự việc khoảng năm 2004, bà L có đến tại nhà ông S, có mặt ông S, bà T, bà Hôi, bà Nguyễn Thị Định (mẹ của bà T đã chết), bà Liên thì bà L mượn đất của ông S để xây dựng trạm xăng (Công ty TNHH ĐA). Ông S, bà T được sự đồng ý của bà Định nên đã cho bà L mượn đất. Việc cho mượn đất không có làm văn bản gì, không có việc mua bán đất như bị đơn trình bày.

- Lời trình bày vắng mặt của người làm chứng thể hiện trong biên bản ghi lời khai ngày 02 tháng 11 năm 2020 của Ông Nguyễn Thành Y:

Vào khoảng năm 2017 - 2018, ông Y là linh mục tại giáo xứ Dầu Tiếng. Gia đình ông S, bà L là thành viên sinh hoạt tại giáo xứ Dầu Tiếng. Ông Y có biết việc tranh chấp giữa ông S với bà L về góp vốn, góp công thành lập Công ty TNHH ĐA. Ông Yên hòa giải và bà L, ông S đã tự hòa giải với nhau. Trong quá trình hòa giải, ông Y có biết bà L với ông S còn tranh chấp về đất để lập công ty. Ông Y đã khuyên giải, hòa giải theo hướng ông S tính giá đất thích hợp để bà L trả lại tiền đất cho ông S theo lẽ công bằng và tình nghĩa. Tuy nhiên, sau đó, ông Y chuyển công vụ về Thủ Dầu Một nên không biết sự việc giải quyết ra sao.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, Bà Nguyễn Thị T đối với Công ty TNHH ĐA về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích 345,8m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Buộc Công ty TNHH ĐA trả cho ông Trần Văn S, Bà Nguyễn Thị T, ông Trần Bình M, bà Trần Thiên H giá trị diện tích 345,8m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bằng số tiền 697.310.000 đồng (sáu trăm chín mươi bảy triệu ba trăm mười ngàn đồng).

Diện tích 345,8m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH ĐA. (Có bản vẽ kèm theo bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH ĐA được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, Bà Nguyễn Thị T đối với Công ty TNHH ĐA về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.123,3m² (có 329,7m² HLATĐB) thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 977212 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH ĐA ngày 21/11/2006.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/02/2021, nguyên đơn ông Trần Văn S và Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Theo đơn khởi kiện, hòa giải cơ sở các bên tranh chấp thửa 20, tờ bản đồ số 31. Tuy nhiên, khi nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với diện tích đất 345,8m² thuộc thửa 18, là thửa đất chưa được qua hòa giải cơ sở nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Về nội dung, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thời hạn 20 năm và trả mỗi tháng 500.000 đồng tiền chuyển nhượng, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng bị đơn không thanh toán tiền, bị đơn cho rằng đồ xăng trừ tiền chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ việc thanh toán tiền chuyển nhượng để giải quyết vụ án mà bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét sẽ không đảm bảo hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự. Đồng thời, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ông Slà thành viên góp vốn của Công ty TNHH ĐA nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ phần vốn góp của ông Scó phải quyền sử dụng đất đang tranh chấp hay không. Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết lại vụ án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Dương T, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Trần Thiên H, Ủy ban nhân dân xã ĐA, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và những người làm chứng bà Trần Thị H, Bà Lê Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thành Y có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Ngày 02/4/2001, hộ ông Trần Văn S được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.055m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 31 tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB.

Ngày 06/10/2006, hộ ông Trần Văn S chuyển nhượng cho Công ty TNHH ĐA với diện tích 1.227m² (trong đó HLLG 400m²) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Định An chứng thực số 01, quyển số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD, diện tích sử dụng thửa 03 còn lại là 4.328m².

Ngày 21/11/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.227m² thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 31 tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho Công ty TNHH ĐA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T001771/CN-2006, nguồn gốc Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Đến ngày 05/7/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho Công ty TNHH ĐA thuê quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng thuê số 30/HĐ.TĐ.

[3] Ông S cho rằng do xuất phát từ mối quan hệ gia đình nên vào năm 2004, ông S và bà T cho chị ruột ông S là bà Trần Thị L mượn phần đất có diện tích đất 1.227m² thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 31 tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương để kinh doanh xăng dầu; đến năm 2018, vì có nhu cầu sử dụng đất nên ông S, bà T yêu cầu Công ty TNHH ĐA trả lại quyền sử dụng đất trên. Bị đơn không thừa nhận việc mượn đất mà cho rằng quyền sử dụng đất bị đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2006.

[4] Xét thấy, theo tài liệu chứng cứ do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cung cấp thể hiện: Ngày 06/10/2006, ông Trần Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH ĐA đối với diện tích đất 1.227m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31 tại ấp Định An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB cấp cho hộ ông Trần Văn S. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Định An, huyện Dầu Tiếng chứng thực số 01, quyền số 01/06TP/CC-SCT/HĐGD ngày 06/10/2006.

Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất của Công ty TNHH ĐA trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn S. Tại thời điểm chuyển nhượng, tuy đất cấp cho hộ gia đình ông S gồm có bà T, ông S và ông M không ký vào hợp đồng trên nhưng các đương sự đều thừa nhận biết và không phản đối nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và Công ty TNHH ĐA có hiệu lực pháp luật. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, Công ty TNHH ĐA đã tiến hành làm các thủ tục và được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/10/2006 thể hiện *“mục đích chuyển nhượng là để xây dựng cây xăng và văn phòng, thời hạn sử dụng 20 năm, giá chuyển nhượng 500.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán 500.000 đồng/tháng x 12 tháng x 20 năm = 120.000.000 đồng, thanh toán mỗi năm bằng tiền mặt 6.000.000 đồng”*. Về việc thanh toán tiền theo hợp đồng, bị đơn cho rằng từ năm 2004 đến tháng 2/2017, gia đình ông S đổ xăng bị đơn không nhận tiền là trừ vào tiền thuê hàng tháng theo hợp đồng và từ tháng 02/2017, gia đình ông S không đổ xăng và từ chối nhận tiền, phía ông S cho rằng từ khi ký hợp đồng đến nay bị đơn không thanh toán (Biên bản hòa giải ngày 17/10/2018 – bút lục 12 - 17). Như vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S chuyển nhượng cho Công ty TNHH ĐA với thời hạn sử dụng còn lại của quyền sử dụng đất là 20 năm (đến năm 2026), hợp đồng thuê đất giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Công ty TNHH ĐA hết hiệu lực vào ngày 21/11/2026 nên có căn cứ xác định thời điểm ông S khởi kiện thì thời hạn chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng vẫn chưa hết nên trong trường hợp này ông S, bà T tranh chấp những quyền liên quan đến thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng nên quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông S và Công ty TNHH ĐA phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số tiền chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là không phù hợp vì căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Thẩm phán có nhiệm vụ xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự và pháp luật cần áp dụng. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ tranh chấp dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết thì không đảm bảo chế độ xét xử, làm mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì bị đơn Công ty TNHH ĐA có lần chiếm đất nguyên đơn với diện tích theo đo đạc thực tế là 345,8m² thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 31 tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, theo cập nhật những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận tại bản photo copy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/4/2001 do nguyên đơn cung cấp trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm (bút lục 52) thể hiện ngày 08/6/2017, thửa 17 được tách từ thửa 03. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tú Uyên, diện tích 647,4m² (68,9m² CLN thuộc HLATĐB). Diện tích còn lại 4.180,6m² (200m² ONT, 3.980,6m² CLN (431,1m² CLN thuộc

HLATĐB) thửa 18. Như vậy, tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý thì thửa 03 đã được tách thành thửa 17 và thửa 18. Nguyên đơn đã có đơn khởi kiện bổ sung đối với diện tích thửa 03 là thửa gốc nên việc hòa giải cơ sở trong trường hợp này là không cần thiết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập hồ sơ cấp đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00024QSDĐ/QĐ-UB ngày 02/4/2001 và tiến hành đo đạc thực tế đối với thửa 18, tờ bản đồ số 31 để xác định diện tích 345,8m² trong tổng diện tích bao nhiêu của thửa 18 để đảm bảo việc thi hành án. Bị đơn thừa nhận phần đất lấn chiếm là của gia đình nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu trả lại đất lấn chiếm là có căn cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận và giao phần đất lấn chiếm 345,8m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 31 tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho bị đơn và buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất trong khi bị đơn không có yêu cầu và bị đơn đang là pháp nhân sử dụng quyền sử dụng đất thuê là không phù hợp. Đồng thời, phần đất thuộc thửa 20, tờ bản đồ 31 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện tại là đất SKC, phần đất lấn chiếm là đất CLN. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi tiến hành định giá đất chỉ định một mức giá đất là không phù hợp.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của 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 kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S không phải nộp. Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn S số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045658 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết