

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 144/2020/DS-PT
Ngày 30-6-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 23 và 30 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2020/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Duy T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 6, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; thường trú: Số nhà 13, tổ 1, ấp 4, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Khu dân cư thương mại H, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2018).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 6, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; thường trú: Số nhà 13, tổ 1, ấp 4, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Khu dân cư thương mại H, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2018).

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Ông Hoàng Thế N, sinh năm 1971;

4. Bà Lý Thị Ngọc N1, sinh năm 1973;

5. Anh Hoàng Thế H, sinh năm 1995;

6. Chị Hoàng Thị Dung N2, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7 Văn phòng Công chứng C; địa chỉ: Số 24/11, đường ĐT 743, khu phố P, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng C: Bà Trần Thị Thanh M1, chức vụ: Trưởng văn phòng;

8. Văn phòng Công chứng V; địa chỉ: Số 105B/14, Quốc lộ 1K, khu phố 2, phường An, thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng V: Ông Lê Văn H1, chức vụ: Trưởng văn phòng;

9. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 2, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã T: Bà Nguyễn Thị Hồng P1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (Văn bản ủy quyền số 381/GUQ-UBND ngày 14/02/2020).

- *Người làm chứng:* Bà Lê Thị L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 158, tổ 4, khu phố B, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Duy T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKN/VKS-DS ngày 12/12/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/8/2012, ông Phạm Duy T và ông Nguyễn Chí T1 ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Nguyễn Chí T1 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C diện tích đất 8.085m² trong tổng diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 nêu trên. Ông Nguyễn Chí T1 và ông Phạm Duy T thỏa thuận, ông Phạm Duy T chừa lại cho ông Phạm Duy T diện tích 480m² (12m x 42m) thuộc một phần thửa số 665, tờ bản đồ 31 và thỏa thuận khi được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thì ông Nguyễn Chí T1 sẽ tách thửa cho ông Phạm Duy T diện tích đất nêu trên.

Ngày 05/9/2012, ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C đã ủy quyền cho bà Trần Thị D được toàn quyền quyết định liên quan đến thửa đất số 665 theo Hợp đồng ủy quyền số 4246, quyền số 04TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng Công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 05/9/2012. Sau khi ông Duy T và bà C ủy quyền cho bà D thì bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 03/11/2012 giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1.

Ngày 26/11/2012, ông Nguyễn Chí T1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, sổ vào sổ CH02746, công nhận cho ông Nguyễn Chí T1 được quyền sử dụng diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ông Phạm Duy T cho rằng đã bị lừa dối, ý chí của ông Duy T là chỉ chuyển nhượng cho ông Chí T1 diện tích đất 8.085m²; khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Chí T1 lại ký toàn bộ diện tích đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chí T1 không trừ lại diện tích 480m² là không đúng thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền số 4246, quyền số 04TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/9/2012 giữa ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị D.

2. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 03/11/2012 giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 480m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, sổ vào sổ CH02746 ngày 26/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Chí T1.

4. Buộc ông Nguyễn Chí T1 trả lại cho ông Phạm Duy T quyền sử dụng diện tích đất 480m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích 558m² thuộc một phần thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương nhưng nguyên đơn chỉ tranh chấp diện tích 480m² nên rút yêu cầu đối với diện tích 78m².

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Chí T1 trình bày:

Thông nhất về nội dung vụ việc như nguyên đơn trình bày. Bị đơn thừa nhận có cam kết chừa lại diện tích 480m² thuộc một phần thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nay bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho ông Phạm Duy T diện tích đất 301,2m² theo kết quả đo đạc vì sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Duy T thì xảy ra tranh chấp với bà Lê Thị L1 là chủ sử dụng thửa đất số 685 liền kề. Khi đo đạc thực tế thì diện tích đất mà ông Phạm Duy T chuyển nhượng cho bị đơn có một phần diện tích đất là của bà L1. Vì vậy, bị đơn đã phải trả lại đất

cho bà L1 nên phần đất bị đơn cam kết trừ lại cho nguyên đơn không còn đủ 480m². Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn, bị đơn đã trả cho ông Phạm Mạnh C1 (em ruột của nguyên đơn) số tiền 1.000.000.000 đồng để ông C1 làm đường tại thửa đất 665 nhằm tách thửa cho những người đã nhận chuyển nhượng đất của bị đơn nhưng ông C1 không thực hiện nên nguyên đơn đòi lại diện tích đất 480m² là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Chí T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thời điểm năm 2012, thửa đất số 665 không đủ điều kiện tách thửa nên hai bên thỏa thuận khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để đủ điều kiện tách thửa thì bị đơn sẽ làm thủ tục tách diện tích đất 480m² nêu trên cho nguyên đơn. Vì vậy, khi ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng C ngày 05/9/2012 là đúng ý chí của ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C. Trong hợp đồng ủy quyền thể hiện bà D được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến thửa đất số 665. Do đó, bà D chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là đúng quy định. Theo kết quả xác minh của Tòa án, hiện nay phần đất nguyên đơn đang tranh chấp không thể tách thửa được nên bị đơn đồng ý trả lại giá trị cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày: Bà D là vợ của ông Nguyễn Chí T1, bà D thống nhất với lời khai của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Ngọc Nữ, ông Hoàng Thế N, anh Hoàng Thế H và chị Hoàng Thị Dung N2 trình bày: Ông Hoàng Thế N là cháu của ông Phạm Duy T. Bà Lý Ngọc N1, anh Hoàng Thế H và chị Hoàng Thị Dung N2 là vợ, con của ông N. Gia đình ông N được ông Phạm Duy T cho ở nhờ tại phần đất tranh chấp. Gia đình ông N không tạo lập được tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C trình bày: Ngày 05/9/2012, Văn phòng Công chứng Bình Chuẩn có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 4246, quyền số 04TP/CC-SCC-HĐGD giữa người ủy quyền là ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với người nhận ủy quyền là bà Trần Thị D. Việc công chứng được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Rồng Việt trình bày: Ngày 03/11/2012, Văn phòng Công chứng V có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 diện tích 8.565m² tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 210776, số vào sổ 02225/QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2002 cho hộ ông Phạm Duy T. Việc công chứng là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 174322, sổ vào sổ CH02746 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2012 cho ông Nguyễn Chí T1 đối với diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Chí T1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Người làm chứng bà Lê Thị L1 trình bày: Bà Lê Thị L1 là chủ sử dụng thửa đất số 685, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thửa đất của bà L1 giáp ranh với thửa 665, tờ bản đồ 31 hiện đang tranh chấp giữa ông Phạm Duy T với ông Nguyễn Chí T1. Năm 2014, ông Nguyễn Chí T1 có khởi kiện tranh chấp về ranh đất với bà L1. Sau khi cán bộ địa chính xuống đo đạc thực tế hai thửa đất nêu trên thì xác định được phần đất đang tranh chấp diện tích 51,5m² thuộc thửa đất số 685 của bà L1. Nên ông Nguyễn Chí T1 đồng ý trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà L1. Do sự việc đã được thỏa thuận nên ông Trung đã rút đơn và Tòa án nhân dân thị xã T đã đình giải quyết vụ án theo Quyết định số 10/2015/QĐST-DS ngày 01/12/2015. Ranh giới 02 thửa đất theo hiện tại đã được các đương sự thống nhất nên bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà L1 tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 78m² thuộc thửa số 665, tờ bản đồ 15 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn ông Phạm Duy T với bị đơn ông Nguyễn Chí T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 4246, quyền số 04TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng Công chứng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/9/2012 giữa ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị D.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 03/11/2012 giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 480m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, sổ vào sổ CH02746 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2012 cho ông Nguyễn Chí T1 đối với diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T với bị đơn ông Nguyễn Chí T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 480m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Chí T1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 480m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương và sở hữu các tài sản

gắn liền với đất gồm có: 01 (Một) căn nhà lá diện tích 250,4m²; 01 (một) nhà ở diện tích 45,8m².

7. Ông Nguyễn Chí T1 phải thanh toán giá trị đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Duy T với số tiền 2.466.069.000 đồng (*hai tỷ bốn trăm sáu mươi sáu triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/12/2019, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 480m² theo hiện trạng sử dụng đất có chiều ngang giáp đường nhựa là 10,28m. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu 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.

- Về nội dung: Giữ nguyên kháng nghị theo Quyết định kháng nghị nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKN/VKS-DS ngày 12/12/2019 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng không đủ điều kiện tách thửa nên không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn mà tuyên trả bằng giá trị là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp là 480m².

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:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Chí T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D được vắng mặt lần thứ hai không có lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Khi giải quyết vụ án dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết*”. Như vậy, khi giải quyết vụ án nếu xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự trái pháp luật thì Tòa án có quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không cần đương sự có yêu cầu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định có quan hệ pháp luật “yêu cầu hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất” là chưa chính xác nên cần xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Nguyên đơn ông Phạm Duy T cho rằng nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn ông Nguyễn Chí T1 diện tích đất 8.085m² trong tổng diện tích đất 8.565m²; còn lại diện tích đất 480m² phải tách sổ lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn ông Nguyễn Chí T1 đã lừa dối để chuyển nhượng toàn bộ diện tích 8.565m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đất nêu trên mà không trừ lại diện tích 480m² theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 4246 ngày 05/9/2012 giữa ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị D; hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588 ngày 03/11/2012 giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 480m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, sổ vào sổ CH02746 ngày 26/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Chí T1; buộc ông Nguyễn Chí T1 trả lại cho ông Phạm Duy T quyền sử dụng diện tích đất 480m².

[3] Bị đơn thừa nhận có việc thỏa thuận chừa lại diện tích đất 480m² (12m x 40m) trong tổng diện tích đất 8.565m², thực tế bị đơn chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất 8.085m². Bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích đất 301,2m² tương ứng giá trị đất là 1.300.000.000 đồng vì sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra tranh chấp với bà Lê Thị L1 là chủ sử dụng đất liền kề và bị đơn đã phải trả lại đất cho bà L1 diện tích 51m² nên phần đất bị đơn cam kết trừ lại cho nguyên đơn không còn đủ 480m² và khi nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn, bị đơn đã trả cho ông Phạm Mạnh C1 (em ruột của nguyên đơn) số tiền 1.000.000.000 đồng để ông C1 làm đường tại thửa đất 665 nhằm tách thửa cho những người khác nhưng ông C1 không làm.

[4] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân thị xã T, ông Duy T xác định chỉ yêu cầu ông Chí T1 trả lại diện tích đất 480m² mà không tranh chấp toàn diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 549,7m² nên nguyên đơn rút yêu cầu đối với diện tích 78m². Xét thấy, suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Duy T chỉ tranh chấp diện tích đất 480m² nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Duy T rút một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ giải quyết đối với diện tích 78m² là không đúng mà trong trường hợp này phải ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không tranh chấp diện tích đất này.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Duy T nhận thấy:

[5.1] Văn phòng Công chứng C xác định khi ký kết hợp đồng ủy quyền, ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C là những người đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ủy quyền cho bà Trần Thị D được thực hiện quyền chuyển nhượng đối với diện tích 8.565m² thuộc thửa số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 210776, sổ vào sổ 02225QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/5/2002 cho hộ ông Phạm Duy T. Nguyên đơn và bà C không chứng minh được việc bị lừa dối khi ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị D và nội dung hợp đồng ủy quyền không hạn chế quyền định đoạt toàn bộ thửa đất nêu trên. Do đó, hợp đồng ủy quyền Hợp đồng ủy quyền số 4246, quyền số 04TP/CC-SCC-HĐGD do Văn

phòng Công chứng Bình Chuẩn công chứng ngày 05/9/2012 giữa ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị D không bị vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy là có căn cứ.

[5.2] Do hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật nên việc bà Trần Thị D ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 03/11/2012 giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, số vào sổ CH02746 ngày 26/11/2012 cho ông Nguyễn Chí T1 đối với diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng pháp luật. Cho nên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Chí T1 cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn đo đạc không đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng, bị bà Lê Thị L1 lấn chiếm nằm trong sổ bà L1 nên bị đơn đã phải trả diện tích đất 51,5m² cho bà Lê Thị L1; đồng thời, bị đơn đã đưa cho ông Phạm Mạnh C1 (em ruột của nguyên đơn) số tiền 1.000.000.000 đồng cho nên chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn giá trị diện tích đất 301,2m² tương đương với số tiền 1.300.000.000 đồng. Xét thấy, tranh chấp giữa ông Nguyễn Chí T1 và bà Lê Thị L1 diễn ra sau khi ông Nguyễn Chí T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 685 của bà L1 chứ không nằm trong thửa 665 của ông Chí T1 và việc ông Nguyễn Chí T1 giao tiền cho ông Phạm Mạnh C1 là để làm đường không liên quan đến thỏa thuận giữa ông Chí T1 và ông Duy T trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay cam kết ngày 27/7/2015 của ông Chí T1 nên không có căn cứ xem xét ý kiến của bị đơn. Do đó, trường hợp ông Chí T1 có tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

[5.4] Căn cứ Bản đặt cọc ngày 16/5/2012 giữa ông Nguyễn Chí T1 với ông Phạm Duy T, ông Phạm Mạnh C1 (bút lục 236), Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2012 giữa ông Nguyễn Chí T1 với ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C (bút lục 20-22), Tờ cam kết ngày 27/7/2015 của ông Nguyễn Chí T1 (bút lục 04) và sự thừa nhận của các đương sự, có căn cứ xác định bị đơn chỉ nhận chuyển nhượng của nguyên đơn diện tích đất 8.085m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31, còn lại diện tích 480m² vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng nguyên đơn. Hơn nữa, trên phần diện tích đất này, nguyên đơn đã xây dựng 01 nhà ở và 01 nhà lá với tổng diện tích xây dựng là 296,2m² và cho gia đình ông Hoàng Thế N quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho đến nay, điều này bị đơn đều thừa nhận. Theo nội dung Tờ cam kết ngày 27/7/2015 của ông Nguyễn Chí T1 (bút lục 04), ông Nguyễn Chí T1 xác định *“ông Trung chưa lại mặt tiền 12m x 40m = 480m² trong thời gian giao dịch người giáp ranh tranh chấp nên tôi chưa tách thửa ra được đất của ông Phạm Duy T. Nếu tôi giải quyết xong tranh chấp tôi tách thửa trả lại phần đất cho ông Trung”*. Do bị đơn không thực hiện việc tách thửa đất đối với diện tích 480m² trả lại cho nguyên đơn nên mới phát sinh tranh chấp. Như vậy, việc

ông Nguyễn Chí T1 không thực hiện việc tách thửa trả lại diện tích đất 480m² cho ông Phạm Duy T là vi phạm thỏa thuận tại Tờ cam kết ngày 27/7/2015.

[5.5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 480m² là có căn cứ, phù hợp pháp luật nhưng cho rằng không đủ điều kiện tách thửa Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương nên giao cho bị đơn tiếp tục sử dụng diện tích đất 480m² và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn giá trị đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền 2.466.069.000 đồng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, theo Biên bản xác minh ngày 07/10/2019 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T xác định “*cạnh hướng Đông của thửa đất tranh chấp giáp đường nhựa thì tuyến đường này không thuộc danh mục các tuyến đường, đoạn đường do Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, tuyến đường này thuộc danh sách các tuyến đường, đoạn đường do Nhà nước quản lý thông qua Hội đồng tư vấn tách thửa (đường K 14 đoạn 1 có các tiêu chí là đường giao thông, tuyến cấp điện, tuyến thông tin viễn thông...)*” và phần đất tranh chấp có cạnh hướng Đông giáp đường nhựa (được thể hiện là đường K 14 trên mảnh trích đo địa chính), con đường này một đầu giáp với đường ĐT 746 kéo dài về hướng Bắc qua nhiều thửa đất khác, có đoạn giao với đường Tân Hiệp 25, có nhiều phương tiện giao thông lưu thông (xe trọng tải lớn, kể cả xe container ...); đồng thời, từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 2012), nguyên đơn đã xây dựng nhà ở, công trình trên đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chí T1 thì từ năm 2013, cơ quan có thẩm quyền đã chấp thuận cho ông Chí T1 tặng cho, chuyển nhượng cho nhiều cá nhân, từ đó tách thửa 665 thành nhiều thửa đất (có cạnh hướng Đông giáp đường nhựa) như: Tặng cho bà Ng diện tích 416m²; chuyển nhượng cho ông T3 diện tích 150m²; chuyển nhượng cho bà Nh diện tích 144m²;... Nhận thấy, trong vụ án này vị trí đất nguyên đơn quản lý và sử dụng phù hợp với sự thỏa thuận của các bên tại Tờ cam kết ngày 27/7/2015. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Chí T1 trả đủ diện tích đất 480m² hiện hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn với chiều dài cạnh phía Đông giáp đường nhựa là 10,28m theo đo đạc là có căn cứ, phù hợp thực tế sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Từ những căn cứ trên, xét thấy việc tách thửa diện tích đất tranh chấp 480m² không vi phạm Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương, Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả đất diện tích 480m², theo thực tế sử dụng đất theo kết quả đo đạc có cạnh hướng Đông giáp đường nhựa dài 10,28m là có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T là có căn cứ. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Chí T1 phải nộp để trả lại cho ông Phạm Duy T.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Duy T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Chí T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 100, 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Duy T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc không tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 78m² thuộc thửa số 665, tờ bản đồ 15 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 4246, quyền số 04TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng Công chứng Bình Chuẩn, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/9/2012 giữa ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C với bà Trần Thị D.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004588, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Rồng Việt công chứng ngày 03/11/2012 giữa bà Trần Thị D với ông Nguyễn Chí T1.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, sổ vào sổ CH02746 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2012 cho ông Nguyễn Chí T1 đối với diện tích 8.565m² thuộc thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy T với bị đơn ông Nguyễn Chí T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 480m² thuộc một phần thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Nguyễn Chí T1 trả lại cho ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C diện tích đất 480m² thuộc một phần thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường H,

thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, số vào sổ CH02746 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2012 cho ông Nguyễn Chí T1.

Ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 480m² thuộc một phần thửa đất số 665, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương và sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 (một) căn nhà lá diện tích 250,4m²; 01 (một) nhà ở diện tích 45,8m² có tứ cận như sau:

- + Phía Đông (giáp đường nhựa) có chiều dài 10,28m;
- + Phía Tây (giáp thửa 665) có chiều dài 11,86m;
- + Phía Nam (giáp thửa 665) có chiều dài 29,8m; 12,95m;
- + Phía Bắc (giáp thửa 665) có chiều dài 31,54m; 12,03m.

(Có sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp kèm theo bản án).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L174322, số vào sổ CH02746 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2012 cho ông Nguyễn Chí T1 để cấp lại cho phù hợp với nội dung quyết định tại bản án này.

Ông Phạm Duy T và bà Nguyễn Thị C có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Chí T1 phải nộp số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Phạm Duy T.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Duy T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Chí T1 phải nộp số tiền 78.080.000 đồng (bảy mươi tám triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Duy T không phải chịu. Trả cho ông Phạm Duy T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037453 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc