

Bản án số: 90/2018/DS-PT
Ngày: 20/9/2018
V/v: “*Tranh chấp về QSDĐ,
tài sản gắn liền với đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lua - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2018/TLPT-DS ngày 12/7/2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958. (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 01, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của Bà V là ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Số nhà 31, đường ĐX 96, tổ 43, khu phố 6, phường H, thành phố T tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác Ty), sinh năm 1947.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

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

- Ông Phạm Văn Ngẩn, sinh năm 1952.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1980. (Có mặt).

- Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1978. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn xác định bà Nguyễn Thị D; bà Phạm Thị Quỳnh G; ông Nguyễn Kh; ông Bùi Văn Th; Ủy ban nhân dân thị xã Đ; Phòng công

chứng số 01 tỉnh Bình Phước; Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Đ; Ủy ban nhân dân phường T, thị xã Đ là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định Đ; bà G; ông Kh; ông Th; Ủy ban nhân dân thị xã Đ; Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước; Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Đ; Ủy ban nhân dân phường T, thị xã Đ không liên quan đến nội dung kháng cáo nên không triệu tập.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất mà Bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 8987/QSDĐ/663/QĐ-UB ngày 14/3/2011 và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 125m² là do được bồi thường tái định cư. Nguồn gốc đất cấp tái định cư cho bà H là do Bà V mua lại của bà Phạm G và ông Nguyễn Kh vào năm 2004 với giá là 20.000.000 đồng, diện tích đất hai bên chuyển nhượng là 77m² (ngang 7m, dài 11m), trên đất có 01 căn nhà cấp 4B, diện tích nhà ngang 5,5m, việc mua bán hai bên chỉ ký hợp đồng viết tay. Khi mua xong bà lên Ủy ban nhân dân phường T làm thủ tục sang nhượng thì được biết đất nằm trong diện quy hoạch giải tỏa. Khu đất này người đứng tên chủ sở hữu hợp pháp là bà Nguyễn Thị D. Sau khi mua đất xong bà sinh sống tại đây cho đến năm 2006. Thời điểm này Nhà nước thu hồi đất để làm dự án và Ban giải tỏa đền bù có mời bà đến để họp và thông báo phương án giải tỏa, bà có ký tên vào biên bản họp lần đầu, những lần họp tiếp theo bà có nhờ bà H là chị ruột đứng tên làm thủ tục giúp, việc nhờ đứng tên chỉ thỏa thuận miệng với bà H. Bà là người trực tiếp nhận tiền đền bù do Ban giải phóng mặt bằng giao nhưng ký tên bên dưới là bà Nguyễn Thị H. Lý do bà nhờ bà H đứng tên là vì không hiểu biết pháp luật, hơn nữa do trước đây bà có một nền đất khác (diện tích đất 168m²) cùng tọa lạc tại phường T cũng bị giải tỏa và đã được Nhà nước bồi thường, cấp nền tái định cư, nếu nay bà lại đứng tên trên nền đất này tiếp thì sợ Nhà nước không bố trí tái định cư cho bà nữa.

Khi được Nhà nước giao nền đất tái định cư thì bà H là người trực tiếp nhận nền đất với diện tích là 250m², thửa số 07, cụm K, địa chỉ tổ 2, khu phố 1, phường T, thị xã Đ. Việc thỏa thuận để bà H trực tiếp nhận nền đất tái định cư là hoàn toàn tự nguyện. Sau khi nhận đất xong bà xây nhà để ở có diện tích 45m² (ngang 5m dài 9m), loại nhà cấp 4, tường xây không tô, mái lợp tôn, khi làm nhà có vợ chồng bà H, ông Ngán phụ giúp, vật liệu xây dựng có một số lấy từ nhà cũ chuyển qua, chi phí xây dựng hết khoảng 15.000.000 đồng do Bà V bỏ ra.

Năm 2011, bà H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích là 250m², bà H là người bỏ tiền ra đóng thuế. Sau khi có giấy tờ Bà Vyêu cầu bà H phải sang tên và trả đất lại cho bà nhưng bà H không đồng ý, bà H chỉ trả lại ½ diện tích đất tái định cư trên là 125m² và Bà V đã đứng tên chủ sở hữu giấy CNQSDĐ số 0486 cấp ngày 18 tháng 5 năm 2012.

Bà Vkhăng định bà là người trực tiếp nhận tiền đền bù 03 lần (*tiền di dời, đền bù hố ga, đường dây điện*) khoảng gần 55.000.000 đồng do Ban giải tỏa đền bù của thị xã Đ giao nhưng đối với số tiền này bà không có yêu cầu gì.

Nay, bà yêu cầu Tòa án buộc bà H phải chuyển trả cho bà diện tích đất còn lại là 125m² và căn nhà cấp 4 trên đất có diện tích 45 m². Bà được biết bà H đã bán phần diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Th và Ông Nguyễn Đình V, do vậy bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng công chứng số 453 ngày 01 tháng 4 năm 2013 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà Thiện.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Htrình bày:

Bà H và Bà V là chị em ruột. Nguồn gốc đất có diện tích 125m² mà bà được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận là do nhà đất của bà bị giải tỏa nên bà được nhận một nền đất tái định cư. Phần nhà đất tọa lạc tại: tổ 3, khu phố 1, phường T, thị xã Đ bị giải tỏa trước đây bà mua lại của Bà V vào năm 2005 có diện tích 77m² với giá là 20.000.000 đồng. Việc mua bán này không làm giấy tờ vì là chị em với nhau nhưng Bà V có đưa bà đến gặp bà Phạm Thị M là Trưởng khu phố 1, phường Tvà giới thiệu cũng như thông báo cho khu phố biết nhà đất này là của bà H. Bà H ở tại nhà đất này từ năm 2005 cho đến khi giải tỏa và trực tiếp đóng thuế nhà đất.

Từ năm 2006 đến năm 2008 các biên bản họp cũng như thủ tục nhận tiền đền bù do bà trực tiếp làm việc và ký tên với Ban chuyên trách bồi thường, giải phóng mặt bằng, khoản tiền nhận đền bù khoảng 55 triệu. Khoảng năm 2009 ngay sau khi giải phóng mặt bằng bà được cấp đất tái định cư, vị trí đất tọa lạc tại khu phố 1, phường Tvới diện tích 250 m² (10m x 25m) sau đó bà xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích 45 m², tường xây không tô, mái lợp tôn và công trình phụ, chi phí xây dựng khoảng 26.500.000 đồng và 3.500.000 tiền công. Ngày 14 tháng 3 năm 2011 bà được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy CNQSDĐ số 8987/QSDĐ/663/QĐ-UB mang tên bà H, bà là người trực tiếp nộp tiền thuế sử dụng đất.

Năm 2012 sau khi Bà V về quê vào không có đất ở nên bà chuyển nhượng cho Bà V một phần đất có diện tích 125m² (ngang 05m x dài 25m).

Tháng 3 năm 2013 bà chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho ông Bùi Văn Th nhưng hai bên chỉ viết giấy tay. Bà bán cho ông Th với giá là 105.000.000 đồng. Ông Th đặt cọc cho bà số tiền 5.000.000 đồng và có thỏa thuận hai bên tiến hành lập hợp đồng mua bán tại phòng công chứng thì ông Th giao đủ số tiền còn lại. Tháng 4 năm 2013 ông Th không có nhu cầu sử dụng đất trên nên đã bán lại cho người khác và yêu cầu bà là người đứng tên trên giấy chứng nhận trực tiếp ký tên bên bán tại phòng công chứng. Bà ký tên chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Th và Ông Nguyễn Đình V. Bà nhận đủ tiền từ ông Th giao. Đối với khoản tiền đền bù bà H đã nhận khoảng 55 triệu, bà không tranh chấp gì.

Nay, Bà Vyêu cầu bà H trả lại diện tích đất 125m²; nhà trên đất và hủy hợp đồng công chứng số 453 ngày 01 tháng 4 năm 2013 về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà Th thì bà không đồng ý. Vì Bà V đã bán đất cho bà trước đây nên bà nhận được nền tái định cư và được Nhà nước cấp giấy

chứng nhận quyền sở hữu và bà được toàn quyền định đoạt đối với nền đất trên. Việc Bà V nói nhờ bà đứng tên để làm thủ tục đền bù là không có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà là chủ sở hữu của nền đất trước đây tại tổ 3, khu phố 1, phường T, thị xã Đ. Sau đó bà có bán bằng giấy tay cho ông Phi sau được biết ông Phi bán cho bà Giao, bà G bán cho bà Viên. Do đất nằm trong diện quy hoạch giải tỏa nên chỉ viết giấy tay với nhau. Bà biết Bà V mua của bà G là vì bà cũng ở gần đó nhưng Bà V có bán lại cho bà H hay không thì bà không biết. Bà có thấy gia đình bà H sinh sống trên đất mà Bà V mua của bà Giao. Nay, Bà V tranh chấp với bà H bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị Quỳnh G trình bày: Bà G và ông Nguyễn Kh là vợ chồng, trước đây vợ chồng bà G có mua một nền đất khoảng 50 m² của ông Phi và bà Nga tại khu phố 1, phường Tân Đồng, việc mua bán chỉ thực hiện bằng giấy tay. Năm 2004 vợ chồng bà bán lại nền đất trên cho Bà V với giá 20.000.000 đồng, khi bán trên đất đã có nhà cấp 4, hai bên cũng chỉ viết giấy tay và không chứng thực tại chính quyền địa phương. Nay, việc mua bán giữa bà với Bà V đã xong bà nhận đủ tiền, không ai tranh chấp gì. Bà không quen biết bà H. Bà V tranh chấp với bà H bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn Ngẩn trình bày: Ông Ngẩn là chồng của bà Nguyễn Thị H. Ý kiến của ông cũng giống ý kiến bà H. Mọi vấn đề liên quan đến việc kiện giữa Bà V với bà H do bà H toàn quyền quyết định, ông không bổ sung ý kiến gì.

Ông Bùi Văn Th trình bày: Cuối tháng 3 năm 2013 ông có mua một nền đất của bà H có diện tích 125m² bằng giấy tay. Sau đó ông không sử dụng và bán lại cho vợ chồng bà Thiện, ông Vượng. Để tránh thủ tục và thuận tiện cho các bên ông có yêu cầu người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng là bà H. Việc mua bán giữa các bên cũng đã hoàn tất. Nay, ông không còn liên quan nữa nên ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Đình V và bà Nguyễn Thị Th thống nhất trình bày:

Ông V và bà Th là vợ chồng hợp pháp. Tháng 4 năm 2013 ông, bà có mua nền đất có diện tích 125 m² của ông Bùi Văn Th với số tiền là 250.000.000 đồng, đất tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ. Khi mua bán ông, bà có tìm hiểu tính pháp lý của nền đất trên và được biết đất không có tranh chấp. Ông Th có đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông xem. Do ông Th mua bán với bà H bằng giấy tay nên không ra làm thủ tục ký hợp đồng tại Phòng công chứng ông Th có yêu cầu bà H là người đứng tên trong giấy chứng nhận ký tên vào hợp đồng. Việc mua bán đã hoàn tất về thủ tục cũng như vợ chồng ông đã giao đủ tiền. Nay Bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chứng số 453 ngày 01/4/2013 của Phòng chứng số 1 tỉnh Bình Phước về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà Thiện, ông, bà không đồng ý, vợ chồng ông bà mua bán hợp pháp và đã giao đủ tiền nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

Ủy ban nhân dân thị xã Đ trình bày:

Về quy trình thủ tục đền bù, giao đất tái định cư: Bà H bị giải tỏa thửa số 7, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại tổ 3, khu phố 1, phường Tân Đồng, có diện tích 85,4m² đất

nông nghiệp, trên đất có căn nhà cấp 4B, diện tích 55 m² tại thời điểm lập hồ sơ bà H đang quản lý, sử dụng nhà và thửa đất nêu trên. Đồng thời đứng tên trên hồ sơ đền bù và không có đơn thư tranh chấp về tài sản này. Chi phí đền bù do bà H trực tiếp nhận tại Ban chuyên trách bồi thường giải phóng mặt bằng. Việc kiểm kê, áp giá đền bù và giao đất tái định cư cho Bà Nguyễn Thị H đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, bà H được giao một lô đất, ký hiệu lô số 07, cụm K, tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ. Toàn bộ trình tự, thủ tục và tính hợp pháp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8987/QSDĐ/663/QĐ-UB ngày 14/3/2011 cấp cho Bà Nguyễn Thị H là đúng và phù hợp với quy định của Luật đất đai và các văn bản hiện hành. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đại diện Ủy ban không có ý kiến gì.

Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc bà H và bà Th tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó Phòng công chứng số 1 tiến hành công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Nay, đại diện Phòng công chứng không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Đ trình bày:

Thực hiện theo Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 05/9/2007 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước về phê duyệt phương án chính sách đơn giá bồi thường hỗ trợ tái định cư dự án xây dựng đường số 1, đơn vị đã kiểm kê, áp giá và các thủ tục liên quan đến thu hồi đất theo đúng quy trình và đúng quy định hiện hành. Việc chi trả tiền bồi thường cho bà H là đúng theo quy định và có kèm theo chứng minh nhân dân của bà H, tổng số tiền bồi thường bà H nhận là 58.007.121 đồng. Do đó, việc bồi thường và bố trí nền đất tái định cư cho bà H là đúng theo quy định của pháp luật và văn bản hướng dẫn thi hành. Nay, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường T trình bày:

Khi tiến hành thủ tục lập hồ sơ giải tỏa, đền bù dự án đường số 1, phường Tân Đồng, Ban chuyên trách bồi thường, giải phóng mặt bằng (*nay là Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã*) đã phối hợp với UBND phường tiến hành lập hồ sơ đền bù và giao đất tái định cư cho bà Nguyễn Thị H, không có tên Bà Nguyễn Thị V, toàn bộ quá trình công khai, đúng quy trình của pháp luật, không ai thắc mắc khiếu nại gì. Trong quá trình thực hiện dự án đường số 1 UBND phường và Ban chuyên trách bồi thường giải phóng mặt bằng không nhận được kiến nghị gì của bà Viện. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V về việc buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần diện tích 125m² đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích 45m² tọa lạc tại khu tái định cư, tổ 2, khu phố 1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy CNQSDĐ số 8987/QSDĐ/663/QĐ-UB ngày 14 tháng 3 năm 2011 do UBND thị xã Đ cấp cho bà H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 03/5/2018, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 20/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà diện tích đất là 125m² và căn nhà cấp 4 trên đất có diện tích 45 m² và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng công chứng số 453 ngày 01 tháng 4 năm 2013 của Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V về việc đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả diện tích 125 m² đất và tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là 125 m² giữa Bà Nguyễn Thị V và Bà Nguyễn Thị H như sau:

Căn cứ Giấy sang nhượng nhà đất được xác lập ngày 27/8/2004 (bút lục số 05) giữa Bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Kh, bà Phạm Thị Quỳnh G và lời trình bày của Bà V thì Bà V có nhận chuyển nhượng của ông Kh và bà G diện tích 77 m² (ngang 7m; dài 11m) đất và tài sản trên tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước với giá là 20.000.000 đồng, việc sang nhượng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Lời trình bày của Bà V phù hợp với lời trình bày của bị đơn là bà H, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Kh, bà Giao; người làm chứng là bà M, bà Cheng, D, bà My. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc Bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Kh, bà G là có căn cứ.

[1.2] Bà V cho rằng, do bà không am hiểu về pháp luật và phần đất này nằm trong quy hoạch dự án đường số 1 phường T nên Bà V nhờ bà H là chị ruột đứng tên hộ nhằm hưởng chính sách tái định cư là không có căn cứ bởi lẽ:

Thứ nhất: Căn cứ lời khai của người làm chứng là bà Phạm Thị M (bút lục 88) trình bày: Vào khoảng cuối năm 2006 đầu năm 2007 Bà V có dẫn bà H qua nhà

bà M để giới thiệu và có nói với bà M là “*Lâu nay đất này là của chị tôi (tức là bà H) nhưng do chị tôi ở Lâm Đồng nên nhờ tôi đứng tên và đóng thuế dùm, nay chị tôi chuyển khẩu qua đây nên từ nay trở đi thu thuế thì thu của chị tôi*”. Ngoài ra, bà M còn cho biết, trước đây Bà V là người nộp thuế nhà đất, đến khi Bà V dẫn bà H qua gặp bà M thì bà M thu thuế nhà đất từ bà H bắt đầu từ năm 2007 lời trình bày này của bà M được Bà V thừa nhận. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm Bà V khẳng định từ trước cho đến nay bà và bà M không có mâu thuẫn gì với nhau. Lời trình bày này của bà M phù hợp với lời trình bày của bà H (bút lục số 74, số 75, số 84, số 91) là sau khi Bà V mua đất của ông Kh, bà G thì đến khoảng năm 2005 Bà V về huyện Hàn Yên, tỉnh Tuyên Quang sinh sống nên đã bán lại toàn bộ phần đất này cho bà H với giá là 20.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ gì vì nghĩ là chị em ruột với nhau. Bà V có dẫn bà H qua nhà bà M Trưởng khu phố để giới thiệu và nói với bà M rằng “*Đây là chị gái tôi, từ nay miếng đất mua của bà G là của chị gái tôi là bà Nguyễn Thị H*”.

Thứ hai: Căn cứ giấy sang nhượng nhà đất ngày 10/2/2001 (bút lục số 102) thể hiện bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kh, bà Phạm Thị Quỳnh G người nhận sang nhượng bà Nguyễn Thị H, diện tích đất có chiều dài 11m x chiều rộng 7m, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, việc sang nhượng được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Bà V khai (bút lục số 101) bà viết giấy này với mục đích là để nộp cho cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục bồi thường và cấp nền đất tái định cư cho bà H. Điều này thể hiện ý chí của Bà V là chuyển nhượng cho bà H 01 nền nhà đất trước đây mà bà đã mua của bà Giao, ông Kh. Hơn nữa, sau khi phần nhà đất này bị quy hoạch, bà H là người đi kê khai, nhận tiền đền bù và bà H được nhà nước cấp tái định cư với diện tích là 250 m² tại giấy CNQSDĐ số 8987/QSDĐ/663/QĐ-UB ngày 14 tháng 3 năm 2011.

Thứ 3: Căn cứ kết luận giám định số 492/GĐ-PC54 ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Phước kết luận “*bảng kê khai tài sản ngày 31 tháng 10 năm 2006, đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 31 tháng 10 năm 2006, Biên bản kiểm kê hiện trạng dự án ngày 31 tháng 10 năm 2006, Biên bản về việc nộp hồ sơ liên quan ngày 31 tháng 10 năm 2006 có chữ viết họ tên Nguyễn Thị H dưới mục chữ ký là do Bà Nguyễn Thị V viết*”. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định tại thời điểm này, ý chí của Bà V đã đồng ý để các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp đất tái định cư cho bà H.

Thứ 4: Về phía đại diện Ủy ban nhân dân phường T (bút lục số 667), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (bút lục 109), Ủy ban nhân dân thị xã Đ (bút lục 110) và Trung tâm phát triển quỹ đất trong quá trình thu thập chứng cứ đều khẳng định việc quy hoạch, bồi thường và cấp tái định cư cho bà H là đúng trình tự thủ tục, quá trình làm công khai, không ai khiếu nại hay kiến nghị gì, khi tiến hành họp bồi thường và giao tiền bồi thường công trình có trên đất cho người nhận trực tiếp là bà H qua các phiếu chi năm 2008, năm 2009 và có đối chiếu, photocopy lại giấy chứng minh nhân dân của bà H. Trong quá trình làm thủ tục nhận đất, chính bà H là người bỏ ra khoảng 15.000.000 đồng để nộp thuế sử dụng đất. Lời trình bày này của bà H được Bà V thừa nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ khẳng định việc Bà V cho rằng vì không hiểu biết pháp luật, sợ không được nhận đất tái định cư nên nhờ bà H đứng tên giùm trên nền đất tái định cư là không có căn cứ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà V về việc buộc bà H phải trả lại phần diện tích 125m² đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Bà V không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét thấy trong quá trình khởi kiện, Bà V có yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Th được công chứng số 453 ngày 01 tháng 4 năm 2013 tại phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 125m² đất tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu này là không phù hợp với nội dung khởi kiện, không đúng với mục đích tranh chấp giữa các bên nên không xem xét, giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng giữa các bên thì diện tích đất đang tranh chấp là vi phạm Luật đất đai. Tuy nhiên, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 125m² đất tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ phía bà H, bà Thiện, Ông V và ông Th xác định việc mua bán là hợp pháp, công khai có sự thỏa thuận đồng ý của các bên, được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật, các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được công chứng chứng thực, đối tượng chuyển nhượng không bị pháp luật nghiêm cấm. Do đó, căn cứ Điều 122, Điều 401 Bộ luật dân sự không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/4/2013 giữa Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Th vô hiệu. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thì nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V chỉ phải chịu án phí 200.000 đồng nhưng Tòa sơ thẩm lại buộc nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V chịu án phí 9.604.775 đồng là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 về án phí, lệ phí. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[4] Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.620.000 đồng (*Ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 010325 ngày 26 tháng 3 năm 2013 và số 0000010 ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn Bà V không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122, Điều 164, Điều 171, Điều 122, Điều 401 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 5, Điều 6 Luật đất đai có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị V về việc buộc Bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần diện tích 125m² đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, diện tích 45m² tọa lạc tại khu tái định cư tổ 2, khu phố 1, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước, theo giấy CNQSDĐ số 8987/QSDĐ/663/QĐ-UB ngày 14 tháng 3 năm 2011 do UBND thị xã Đ cấp cho bà Nguyễn Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị V về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Th được công chứng số 453 ngày 01 tháng 4 năm 2013 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Phước về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 125m² đất tọa lạc tại khu phố 1, phường T, thị xã Đ.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 200.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.620.000 đồng (*Ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 010325 ngày 26 tháng 3 năm 2013 và số 0000010 ngày 06 tháng 5 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 3.420.000 đồng còn lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ hoàn trả cho Bà V số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000301, quyển số 0007 ngày 15/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đ.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã Đ;
- CCTHA dân sự thị xã Đ;

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

- Các đương sự;
- Lưu (HS, TNV, TDS).

(đã ký)

Lê Hồng Hạnh

