TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2019/DS-PT
Ngày 18-4-2019
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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Lê Thị Kim Anh

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

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

Ngày 18 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2019/TLPT-DS ngày 12/02/2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2019/QĐ-PT ngày 04/3/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ A, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Đ2, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ B, ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Ngọc T – Luật sư Văn phòng Luật sư T; địa chỉ: Số C, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền L nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1967;

2. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1965;

3. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp 3, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ B, ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ D, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

6. Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1982;

7. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1987;

9. Bà Lê Thị Kim L2, sinh năm 1994;

10. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

11. Cơ quan U huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố K, thị trấn T3, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Trần Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị H trình bày:

Vào năm 1997, ông L1 chuyển nhượng cho ông Đ1 diện tích đất 300m^2 (khi đăng ký thì diện tích đo lại là 385,6m^2) tại cầu V (nay thuộc thửa M, tờ bản đồ số Q) thuộc ấp 3, xã L, huyện T (nay là huyện B) với giá 14 chỉ vàng loại 24K theo nội dung tại "giấy sang nhượng đất" hai bên ký ngày 20/11/1997. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ đã trả đủ 14 chỉ vàng cho ông L1 nhận đất và giao lại đất cho bà H vì thực tế bà H nhờ ông Đ1 (chồng của bà S, bà S là em gái bà H) mua giùm đất của ông L1 cho bà H. Thời điểm năm 1997, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1999, bà H đi đăng ký kê khai diện tích đất trên và được cấp Giấy chứng nhận số 539/Đk ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1999, bà H phải đi làm ăn xa, không có điều kiện trông nom đất nên nhờ bà S (vợ ông Đ1) trông coi giùm và giữ hộ các giấy tờ nhà đất. Năm 2000, bà S có nợ tiền vay của bà Đ2 nên đã mang toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng đất (giấy đăng ký và giấy mua đất giữa ông Đ1 và ông L1) cầm cố cho bà Đ2 để vay tiền. Đến khi bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết sự việc và có yêu cầu bà S phải lấy lại toàn bộ giấy tờ nhưng bà Đ2 không trả.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu bà Đ2 phải di dời tài sản trên đất (căn nhà cấp 4 do bà Đ2 tự xây dựng) để trả lại diện tích đất 385,6m^2 thuộc thửa M, tờ

bản đồ Q tại xã L, huyện B; yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 385,6m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H; đo đạc thực tế thì diện tích đất chỉ còn 314,3m^2 nên bà H chỉ yêu cầu bà Đ2 trả lại diện tích đất 314,3m^2.

Bị đơn bà Trần Thị Đ2 trình bày:

Bà Đ2 với bà S (cùng với bà T4, bà N) là bạn hàng xóm với nhau. Ngày 01/01/1999, bà T4 và bà N giới thiệu cho bà S vay của bà Đ2 02 lần với số tiền 1.000.000 đồng và 2.500.000 đồng; tổng cộng, bà S vay của bà Đ2 là 3.500.000 đồng. Cuối năm 1999, bà Đ2 yêu cầu bà S trả tiền vay nhưng bà S không có tiền trả.

Năm 2001, bà S vẫn không có tiền trả cho bà Đ2 nên đề nghị bà Đ2 nhận chuyển nhượng đất của bà S (chưa có giấy chứng nhận); hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 15.500.000 đồng, trừ tiền bà S vay 3.500.000 đồng, bà Đ2 đưa thêm cho bà S 12.000.000 đồng. Ngày 20/4/2001, hai bên thống nhất nội dung trên và ghi thêm vào nội dung "giấy vay tiền" đã viết trước đó (ngày 01/01/1999). Sau khi ký thỏa thuận trên, bà Đ2 đưa cho bà S 12.000.000 đồng và nhận đất, quản lý, sử dụng trồng cây, xây dựng nhà cấp 4 trên đất, không ai tranh chấp.

Đến ngày 13/5/2003, bà Đ2 đến cơ quan U của xã L đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất, cán bộ đăng ký đất là ông Nguyễn Thành T5 hướng dẫn bà Đ2 làm thủ tục kê khai đăng ký và nộp cho ông T5 bản gốc giấy sang nhượng viết tay giữa bà Đ2 và bà S cùng giấy tờ tùy thân và hộ khẩu. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ghi giấy biên nhận hóa đơn bán hàng ngày 13/5/2003 và thu tiền lệ phí thì ông T5 có hẹn 30 ngày sau đến nhận kết quả. Tuy nhiên, chiều ngày 13/5/2003 ông T5 đến nhà bà Đ2 báo làm thất lạc mất bản gốc "giấy sang nhượng".

Đến năm 2004, bà S khởi kiện yêu cầu bà Đ2 trả đất, cơ quan U xã L tiến hành hòa giải nhưng không thành. Đến năm 2012, bà Đ2 khởi kiện yêu cầu bà S chấm dứt hành vi cản trở bà Đ2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S đồng ý không cản trở và đến khi bà Đ2 đi làm giấy tờ thì bà S lại tiếp tục cản trở. Đến năm 2015, bà Đ2 khởi kiện bà S nhưng sau đó rút đơn khởi kiện vì bà Đ2 đang quản lý, sử dụng đất, bà Đ2 cho rằng nếu cần thì bà S đi kiện.

Từ năm 2008, bà Đ2 đã làm móng nhà, xây tường rào, đổ đất san lấp mặt bằng cao hơn nền đường và xây dựng căn nhà thì cơ quan U xã L lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính về hành vi không xin phép xây dựng. Đến năm 2014, bà Đ2 sửa chữa lại và xây dựng thêm các công trình phụ thì bà S đề nghị cơ quan U xã L ngăn chặn nên cơ quan U xã lập biên bản vi phạm hành chính, cắt điện và nước sinh hoạt; năm 2014 đến nay, bà Đ2 vẫn giữ đất nhưng không sinh sống được tại căn nhà này.

Bà Đ2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà Đ2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đ2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất còn lại theo kết quả đo đạc thực tế là 314,3m^2 thuộc thửa đất số M, tờ bản đồ số Q tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Ông Đ1 thừa nhận có đứng ra mua đất của ông L1 giùm cho chị vợ là bà H vào năm 1997; diện tích ghi là 300m^2, giá 14 chỉ vàng loại 24K. Nay, đất thuộc thửa số M, tờ bản đồ Q, hiện do bà Đ2 quản lý, sử dụng. Bà S vay tiền và cầm cố giấy tờ của bà H cho bà Đ2 là không đúng, ông Đ1 cũng không biết. Nay, ông Đ1 thống nhất với ý kiến của bà H, bà S; đồng ý cùng bà S trả tiền gốc và lãi cho bà Đ2.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị S trình bày:

Bà S thống nhất với lời trình bày của bà H và ông Đ1 về nguồn gốc thửa đất M, tờ bản đồ số Q tại xã L. Bà S thừa nhận có giữ hộ bà H giấy tờ nhà đất (giấy mua đất giữa ông Đ và ông L1, Giấy chứng nhận số I/Đký ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H). Năm 2000, bà S gặp khó khăn về kinh tế nên đã mang toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cầm cố cho bà Đ2 để vay số tiền 15.500.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên bà Đ2 yêu cầu bà S phải chuyển nhượng thửa đất trên để cấn trừ nợ, bà S có viết giấy tay cho bà Đ2 vào năm 2001 nhưng chỉ có một mình bà S ký tên. Sau đó, bà S có báo cho bà H biết việc này, bà H đã yêu cầu bà S phải lấy toàn bộ giấy tờ về nhưng bà Đ2 không trả. Bà S nhiều lần đề nghị được trả số tiền nợ gốc và lãi để lấy toàn bộ giấy tờ đã cầm cố về nhưng bà Đ2 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 thừa nhận có "sang nhượng đất" cho ông Đ1 theo giấy sang nhượng đất lập ngày 20/11/1997; ông L1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Minh H, bà Lê Thị Thanh T2, bà Lê Thị H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị Kim L2 và ông Lê Văn T3 thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời khai của bà Đ2 về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Sau khi nhận đất năm 2001, gia đình ông T1 và bà Đ2 cùng các con là Lê Thị Minh H, bà Lê Thị Thanh T2, bà Lê Thị H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị Kim L2 và ông Lê Văn T3 đã trồng tràm, trồng chuối trên đất. Đến năm 2008, gia đình cùng đổ đất cao hơn nền đường, xây chân móng và xây dựng nhà để ở. Đến năm 2014, gia đình tiếp tục xây dựng thêm công trình phụ thì bà S có tranh chấp và cơ quan U xã L phạt vi phạm hành chính đã cắt điện, cắt nước nên hiện gia đình đóng cửa, không ai ở trên phần đất tranh chấp.

*Người đại diện theo pháp luật của cơ quan U huyện B trình bày t*ại Văn bản số 1909/UBND-NC ngày 25/8/2017 và Văn bản số 2111/UBND-NC ngày 15/9/2017 về thửa đất M, tờ bản đồ số Q tại xã Lạc An như sau:

Thửa đất số M, tờ bản đồ số Q tại xã L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thuộc các trường hợp sử dụng đất quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2003.

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thì thửa đất số M, tờ bản đồ số Q tại xã L được quy hoạch đất ở nông thôn (ONT) và đất giao thông (DGT).

Giấy chứng nhận số I/Đk ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là một trong những giấy tờ làm cơ sở căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận trên chỉ là cơ sở để Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem xét trình cơ quan U xã trong việc xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị Đ2 phải giao lại cho bà Bùi Thị H diện tích đất 314,3m^2 (trong đó có 100,1m^2 thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số M, tờ bản đồ Q tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà Bùi Thị H được sở hữu một căn nhà cấp 4 diện tích 47m^2 và một nhà vệ sinh có diện tích 07m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số M, tờ bản đồ Q tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc bà Bùi Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Đ2, ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Minh H, bà Lê Thị Thanh T2, bà Lê Thị H1, ông Lê Văn H2, bà Lê Thị Kim L2 và ông Lê Văn T3 giá trị một căn nhà cấp 4 (diện tích 47m^2), một nhà vệ sinh (diện tích 07m^2) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất số tiền là 26.353.000 đồng và chi phí bồi bổ, duy tu làm tăng giá trị đất là 20% giá trị đất, tương đương số tiền 51.602.064 đồng; tổng cộng bà H phải thanh toán là 77.955.064 đồng (bảy mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi lăm nghìn, không trăm sáu mươi bốn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ2 về việc yêu cầu công nhận cho bà Đ2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 314,3m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa M, tờ bản đồ Q tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 16/10/2018, bị đơn bà Trần Thị Đ2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn-Luật sư Vũ Ngọc T trình bày:

Thứ nhất: Căn cứ nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện chỉ là Giấy chứng nhận số I/Đk 09/6/1999 nhưng tại Văn bản số G/UBND-NC ngày

15/9/2017, người đại diện theo pháp luật của U huyện B xác định: *"Giấy chứng nhận số I/Đk ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là một trong những giấy tờ làm cơ sở căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".* Bà H không phải là chủ thể trong giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997 nhưng lại cầm giấy này để đăng ký cấp đất là không phù hợp. Do đó Giấy chứng nhận số I/Đk ngày 09/6/1999 không có giá trị về mặt pháp lý.

Thứ hai: Nguyên đơn có cung cấp Biên lai thu thuế ngày 06/6/1997, tuy nhiên biên lai này bị tẩy xóa nhiều và biên lai chỉ ghi địa danh là đất cầu V không thể hiện nộp thuế cho thửa đất nào.

Thứ ba: Không có cơ sở xác định ông Đ1 mua đất giùm cho bà H như lời bà H trình bày vì khoảng thời gian từ năm 1997 đến năm 1999 thì bà H ở nhà và nếu ông Đ1 mua giùm đất cho bà H thì tại sao bà S (vợ ông Đ1) lại bán đất cho bà Đ2. Bà Đ2 đăng ký đất và có nộp hồ sơ cho cán bộ địa chính là ông T5; bà Đ2 quản lý, sử dụng đất từ năm 1999 đến nay.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H vì lý do bà H không có quyền khởi kiện; tạm giao đất tranh chấp cho bà Đ2 quản lý sử dụng vì trên đất có nhiều tài sản của bà Đ2. Trường hợp, ông Đ1, bà S có tranh chấp tiền vay thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

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

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

Về nội dung: Tại phiên tòa, bà Đ2 và bà S đều thống nhất khai: Năm 1999, bà S đã cầm cố (giao) đất và giấy chuyển nhượng đất giữa ông L1 với ông Đ1 cho bà Đ2 để vay 3.500.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Hàng tháng, bà S trả không đầy đủ. Đến năm 2001, bà S không trả được nợ nên bà Đ2 đã cấn trừ nợ và lãi bằng tài sản cầm cố. Như vậy, việc sử dụng đất của bà Đ2 xuất phát từ việc cầm cố tài sản nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bà S trong hợp đồng vay tài sản giữa bà S với bà Đ2. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết hợp đồng cầm cố mà không xem xét đến nghĩa vụ của bà S trong hợp đồng vay tài sản là có thiếu sót, giải quyết không triệt để. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích đất tranh chấp theo "giấy sang nhượng" năm 1997 là 300m^{2,} giấy đăng ký đất năm 1999 là 385,6m^2; hiện tại đo thực tế là 314,3m^2; nay thuộc thửa đất số M, tờ bản đồ số Q tại ấp 1, xã L, huyện B do gia đình bà Đ2 đang quản lý, sử dụng.

[2] Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đ2 trả lại diện tích đất 314,3m^2 ở trên, bà H trình bày là đất do bà H nhờ ông Đ1 (em rể bà H) nhận

chuyển nhượng của ông L1 theo "giấy sang nhượng" lập ngày 20/11/1997, năm 1999 có đăng ký theo Giấy đăng ký số 539/Đk ngày 09/6/1999; bà S đem đất của bà H cầm cố cho bà Đ2 trái pháp luật. Bà Đ2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và có đơn phản tố đối với bà H yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 314,3m^2 ở trên là của bà Đ2; bà Đ2 xác định từ năm 1999, bà S vay tiền nhưng không trả nợ; đến năm 2001, bà S chuyển nhượng đất cho bà Đ2, giá chuyển nhượng 15.500.000 đồng, được trừ vào số tiền nợ 3.500.000 đồng, còn phải đưa thêm 12.000.000 đồng theo giấy lập ngày 08/6/2001.

Vợ chồng ông Đ1, bà S thống nhất lời khai của bà H và yêu cầu được trả tiền gốc và lãi cho bà Đ2 để bà Đ2 trả đất cho bà H.

Ông L1 trình bày là đã chuyển nhượng đất cho ông Đ từ năm 1997, nhận đủ tiền chuyển nhượng 14 chỉ vàng 24k, nay không còn quyền L1 gì đối với đất tranh chấp.

Xét ý kiến của các bên đương sự, chứng cứ do các đương sự cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được; thấy rằng:

[3] "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 20/11/1997 có nội dung: "*Tôi tên Nguyễn Văn L1 sinh năm 1963, ngụ tại ấp 3, L, T, Bình Dương nay ngày 20/11/1997 tôi sang nhượng đất cho anh Nguyễn Văn Đ1 số đất ngang 10m dài 30m đất ở cầu V. Vậy nay tôi làm giấy sang nhượng đất cho anh tôi nếu có gì man trá tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp luật*"; *số vàng sang nhượng là 14 chỉ.* Tại thời điểm chuyển nhượng, ông L1 hoàn toàn không có bất kỳ giấy tờ gì về nguồn gốc đất, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó, giao dịch giữa ông L1 và ông Đ1 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm hai bên xác lập giao dịch. Tuy nhiên, giao dịch giữa hai bên đã xác lập từ 22 năm trước, vợ chồng ông Đ1 và bà S đã xác lập giao dịch với người thứ ba và họ đã cất nhà trên đất; nay, ông L1 và ông Đ1 đều không có tranh chấp, không yêu cầu xem xét lại giao dịch đã thực hiện nên không cần phải xem xét lại.

Bà H cho rằng "nhờ ông Đ1 mua đất ông L1" nhưng hoàn toàn không có giấy tờ để chứng minh; bà S là em ruột bà H, quyền lợi trong vụ án không đối lập, lời khai của vợ chồng ông Đ1 và bà S chưa đủ căn cứ để xác định 14 chỉ vàng là của bà H đưa cho ông Đ1 để "nhờ mua đất của ông L1". Năm 1999, bà H có đăng ký quyền sử dụng đất và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận của UBND xã Lạc An cấp cho Giấy đăng ký số I/Đk. Tuy nhiên, tại Văn bản số Q/UBND-NC ngày 15/9/2017, UBND huyện B có ý kiến như sau: *"Giấy chứng nhận số 539/Đk ngày 09/6/1999 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là một trong những giấy tờ làm cơ sở căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận trên chỉ là cơ sở để Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem xét trình cơ quan U xã trong việc xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Như vậy, không có căn cứ để xác định bà H là người nhận chuyển nhượng đất hoặc được quyền sử dụng đất thông qua một giao dịch nào đó. Luật Đất đai

quy định các căn cứ để được cấp quyền sử dụng đất, bao gồm *"được thừa kế, cho tặng, nhận chuyển nhượng; quản lý sử dụng ổn định, lâu dài và không có tranh chấp....."*. Đối chiếu với các quy định trên thì không đủ căn cứ để buộc bà Đ2 trả lại diện tích đất tranh chấp 314,3m^2 cho bà H.

Do không có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất cho bà H nên yêu cầu phản tố của bà Đ2 đối với bà H về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Đ2 là chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ngày 08/6/2001 giữa bà Bùi Thị S và bà Trần Thị Đ2 ký thỏa thuận có nội dung là: *"Ngày 01/01/1999 tôi là Bùi Thị S có mượn của chị Đ2 số tiền là 3.500.000 đồng, lãi suất là 50.000 đồng", "ngày 20/4/2001, tôi có mượn của chị 12.000.000 đồng và tôi có sang nhượng cho chị đám đất của tôi và hứa với chị nếu có gì trở ngại cho đám đất thì tôi sẽ hoàn trả tiền gốc và lời cho chị"*. Quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy tờ hợp pháp, quyền sử dụng đất không phải của bà S nhưng bà S đem ra giao dịch với bà Đ2; theo quy định của pháp luật thì giao dịch trên giữa bà S và bà Đ2 đã vi phạm vào điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập giao dịch. Tuy nhiên, bà S và bà Đ2 không có tranh chấp yêu cầu công nhận hay hủy bỏ giao dịch nên Tòa án không xem xét trong vụ án này.

[5] Khoản 5 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định bị đơn có quyền:

"*...Đưa ra yêu cầu độc lập đối với người có quyền L nghĩa vụ liên quan và yêu cầu độc lập này có liên quan đến việc giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu độc lập thì bị đơn có quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn quy định tại Điều 71 của Bộ luật này..."*

Khoản 6, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "*...Trường hợp yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận để giải quyết trong cùng vụ án thì bị đơn có quyền khởi kiện vụ án khác...."*

Trong trường hợp này thì lẽ ra bà Đ2 phải có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền L nghĩa vụ liên quan là bà S, ông Đ mới đúng quy định của pháp luật, khi đó Tòa án mới xem xét quyền L1 của bà Đ2 liên quan đến giao dịch đã xác lập giữa bà Đ2 và bà S.

Bà H và ông Đ1, bà S; bà S và bà Đ2 nếu các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét lại các giao dịch mà các bên đã xác lập với nhau theo quy định tại khoản 6 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự - nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[6] Án sơ thẩm không đối chiếu giá vàng, giá đất ở thời điểm các năm 1997, 1999, 2001 và hiện nay mà xử buộc bà Đ2 trả đất cho bà H là chưa đảm bảo quyền L1 của bà Đ2.

Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một

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

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Đ2 phải chịu theo luật định.

Bà Bùi Thị H, sinh năm 1956 là người cao tuổi; theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100 của Luật Đất đai; Điều 72; khoản 1 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ2.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H đối với bà Trần Thị Đ2 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất 314,3m^2 thuộc thửa đất số M, tờ bản đồ số Q tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Đ2 đối với bà Bùi Thị H về việc yêu cầu công nhận cho bà Trần Thị Đ2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 314,3m^2 thuộc thửa đất số M, tờ bản đồ số Q tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản số tiền 4.886.100 đồng (bốn triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn, một trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà Bùi Thị H đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị H được miễn nộp tiền án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trả lại cho bà Bùi Thị H 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0005258 ngày 28/11/2016 và Biên lai thu số 0005369 ngày 07/3/2017.

Bà Trần Thị Đ2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 2.500.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005300 ngày 21/12/2016; Chi cục Thi hành án dân sự huyện B còn trả lại cho bà Trần

Thị Đ2 2.200.000 đồng (hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trả lại cho bà Trần Thị Đ2 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0030317 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

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

Đào Minh Đa