

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 68/2021/DS-PT

Ngày 26-3-2021

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng 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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- 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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 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 34/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2021/QĐPT-DS, ngày 24/02/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn C, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số 319/E, tổ 6, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện T1, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn C và bà Nguyễn Thị N (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021).

- Bị đơn:

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

2. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H1, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: Đường số 05, tổ 1, khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tấn T (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2020 và ngày 04/11/2020).

3. Bà Nguyễn Thị Ánh M, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Nguyễn Khánh H2, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 319/E, tổ 6, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Vũ Nguyễn Trường G, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 319/E, tổ 6, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Trong đơn khởi kiện ngày 06/5/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/8/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Trước đây, bà Nguyễn Thị N là cán bộ của Trung tâm y tế thị xã T. Năm 2005, bà N được Nhà nước cấp diện tích đất 200m². Ngày 29/12/2005, hộ bà N và ông C được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692, thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, diện tích 200m², tại phường U, thị xã T. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa có nhu cầu sử dụng và thấy bà Nguyễn Thị H (em ruột bà N) và ông Nguyễn Tấn T (cháu ruột bà N) không có chỗ ở nên bà N, ông C cho bà H và ông T ở nhờ, khi nào có nhu cầu sử dụng đất thì bà N, ông C sẽ lấy lại đất, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói. Sau khi bà H, ông T ở nhờ trên đất thì bà H, ông T có xây dựng 02 căn nhà cấp 4 và bà H có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692 ngày 29/12/2005 của bà N, ông C để làm sổ hộ khẩu cho bà H. Do bà N và ông C có nhu cầu lấy lại đất để sử dụng nhưng bà H, ông T và bà M không đồng ý nên bà N, ông C khởi kiện yêu cầu bà

H, ông T và bà M trả lại diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32 cho bà N, ông C và yêu cầu bà H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692 ngày 29/12/2005. Bà N, ông C đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H, ông T và bà M theo giá mà Hội đồng định giá thị xã T đã định giá.

Đối với tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 được Ủy ban nhân dân phường U chứng thực ngày 22/6/2006, bà N, ông C thừa nhận chữ ký, chữ viết tại hợp đồng này là của bà N và ông C nhưng tại thời điểm ký vào trang 2 của hợp đồng này thì ông T đưa giấy trắng cho bà N, ông C ký và ký tại nhà của nguyên đơn; mục đích ký giấy này là để ông T thuận tiện trong việc xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Nguyên đơn xác định không có việc bà N, ông C tặng cho hay chuyển nhượng đất cho ông T, bà H. Mặt khác, hợp đồng tặng cho thể hiện ngày lập hợp đồng là ngày 20/6/2006 tại Ủy ban nhân dân phường U nhưng ngày xác nhận hợp đồng là ngày 22/6/2006 là mâu thuẫn. Đồng thời, việc chứng thực hợp đồng của Ủy ban nhân dân phường U không có hồ sơ lưu kèm theo là không đúng quy định. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

[2] Tại đơn phản tố ngày 11/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp là ông Thái Thanh H1 thống nhất trình bày:

Bà H là em ruột của Nguyễn Thị N, là cô ruột của ông Nguyễn Tấn T. Vào năm 2005, bà N được Nhà nước cấp diện tích đất 200m² và bà N phải đóng tiền san lấp mặt bằng đối với phần đất được cấp. Bà N không đủ tiền để đóng nên đã vay của bà H số tiền 4.000.000 đồng, việc vay tiền chỉ bằng lời nói, không lập văn bản. Trong năm 2005, bà N nói với bà H là bán cho bà H luôn phần đất mà Nhà nước đã cấp cho bà N và yêu cầu bà H phải trả tiếp cho bà N số tiền 4.000.000 đồng, bà H đồng ý và đã đưa tiếp cho bà N số tiền 4.000.000 đồng, việc giao tiền không lập văn bản. Sau khi bà H thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà N 8.000.000 đồng trên thì bà H chưa sử dụng đất. Đến cuối năm 2005, bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do bà N, ông C làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do Nhà nước giao đất cho bà N nên bà N là người trực tiếp làm thủ tục để được cấp đất. Đến ngày 29/12/2005, hộ bà N ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692 ngày 29/12/2005. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N, ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ghi “Nợ tiền sử dụng đất 12.957.000 đồng” nên bà N nói bà H phải có trách nhiệm trong phần tiền nợ thuế này, bà H đồng ý nhưng do chưa có tiền nên

bà H chưa nộp số tiền này cho Nhà nước. Trong năm 2006, ông Nguyễn Tấn T kết hôn với bà Nguyễn Thị Ánh M. Vợ chồng ông T, bà M muốn ra ở riêng mà không có đất xây nhà nên bà H mới chuyển nhượng lại cho ông T diện tích đất 100m², thuộc một phần thửa đất số 480 với giá 4.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà M đã thanh toán lại cho bà H 4.000.000 đồng, việc thanh toán tiền không làm biên nhận. Năm 2006, ông T, bà M xây căn nhà cấp 4 trên phần đất 100m² (chính là căn nhà hiện nay bà M đang ở). Năm 2007, bà H và ông T1 xây căn nhà cấp 4 trên phần đất còn lại (chính là căn nhà hiện nay vợ chồng bà H, ông T1 đang ở). Do thời điểm năm 2006, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn ghi nợ tiền sử dụng đất, Nhà nước chưa cho làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trước khi bà H và ông T xây nhà trên đất thì ngày 20/6/2006, bà N và ông C ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H và ông T, hợp đồng này được Ủy ban nhân dân phường U chứng thực vào ngày 22/6/2006, hiện nay ông T đang giữ bản chính hợp đồng này. Tuy bà H là người nhận chuyển nhượng đất từ bà N, ông C nhưng hợp đồng tặng cho lại thể hiện ông C, bà N tặng cho đất cho bà H và ông T là để bà H và ông T được sang tên quyền sử dụng đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà N. Đến năm 2016, bà H đến Chi cục thuế thị xã T nhận Thông báo nộp tiền sử dụng đất và đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thị xã T nộp số tiền 12.957.000 đồng. Khi đi đóng tiền, bà N có đưa chứng minh nhân dân của bà N để bà H đi đóng tiền thuế còn nợ trên. Sau khi đóng tiền, bà H ký và ghi tên Nguyễn Thị N trên đơn đăng ký biến động ngày 08/01/2016 và giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 08/01/2016. Sau khi bà H đóng thuế xong, bà H có đến nhà bà N và ông C để yêu cầu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà N không đồng ý và nói chỉ được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và con gái bà N là Vũ Nguyễn Khánh H2, mà không sang tên cho ông T vì lúc này ông T đã ly hôn với bà M, bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H không đồng ý vì quyền sử dụng đất nêu trên, bà N, ông C đã chuyển nhượng cho bà H xây dựng nhà, sinh sống ổn định đã 13 năm, bà H đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất đầy đủ cho bà N, ông C và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước từ năm 2006 đến nay. Do vậy, bà H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà N với bà H, công nhận cho bà H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T và kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00692 cấp ngày 29/12/2005 cho ông C, bà N để cấp lại cho bà H.

[3] Bị đơn ông Nguyễn Tấn T và người đại diện hợp pháp là ông Thái Thanh H1 thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M kết hôn vào cuối năm 2005. Sau khi ông T kết hôn, ông T được bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại 1/2 diện tích đất của thửa đất số 480 là 100m² mà bà H đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C để xây dựng nhà. Do đất có nguồn gốc là Nhà nước cấp cho cán bộ, công nhân viên chức làm lâu năm nên vào thời điểm này chưa sang tên quyền sử dụng đất được. Sau đó, ông T và bà H cùng gia đình bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C đến Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này được ký vào ngày 20/6/2006 và chứng thực vào ngày 22/6/2006. Sau khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, vợ chồng ông T, bà M tiến hành xây nhà, nhập hộ khẩu thường trú vào căn nhà này để sinh sống. Đến năm 2015, do vợ chồng ông T, bà M mâu thuẫn trầm trọng, không thể sống chung được nữa nên đã ly hôn. Về tài sản chung của ông T và bà M liên quan đến đất và căn nhà cấp 4 trên đất, các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do thời điểm năm 2006, Ủy ban nhân dân thị xã T chưa có chủ trương cho đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa sang tên cho ông T, bà H. Tuy nhiên, ông T, bà H đã nhận đất và đã quản lý, sử dụng ổn định để xây nhà ở từ năm 2006 đến nay. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của bà N và ông C, ông T không đồng ý. Ông T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H. Đối với phần đất ông T và bà M nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà H, ông T, bà M và bà H sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh M trình bày:

Bà M thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Nguyễn Tấn T, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Bà M không có yêu cầu gì trong vụ án liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà N, ông C với bà H, giữa bà H với ông T cũng như việc giải quyết tài sản chung của vợ chồng bà M, ông T sau khi ly hôn.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Nguyễn Trương Giang và bà Vũ Nguyễn Khánh H2 thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

[7] Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất 200m², thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị

xã T, bà N và ông C đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00692 ngày 29/12/2005. Bị đơn bà Nguyễn Thị H cho rằng bà N và ông C đã chuyển nhượng bằng lời nói diện tích đất này cho bà H trước năm 2005. Ý kiến trình bày của bà H là không có căn cứ vì theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm mua bán bà N, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà N chuyển nhượng đất cho bà H, không có ý kiến của các thành viên trong hộ bà N là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, giả sử có việc chuyển nhượng đất thì theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch này cũng vô hiệu. Đối với tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006, bị đơn bà H cho rằng là hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì sau khi bà N, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì còn nợ Nhà nước tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì không đủ điều kiện để thực hiện hành vi chuyển dịch quyền sử dụng đất vì chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Căn cứ Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà bị đơn giao nộp cũng chưa có hiệu lực pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

- Căn cứ Các Điều 5, 26, 34, 35, 91, 92, 147, 157, 165, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006, được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Vũ Văn C với bà Nguyễn Thị H. Bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 200m², thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đường; hướng Nam giáp hành lang kỹ thuật; hướng Đông giáp thửa đất số 481; hướng Tây giáp thửa đất 479 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, số vào sổ H00692 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C vào ngày 29/12/2005 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị H theo quyết định của Tòa án.

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

Ngày 12/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C 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 và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/10/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, với nội dung: Diện tích đất tranh chấp 200m², thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T, hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00692 ngày 29/12/2005. Bị đơn bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ bà N, ông C vào năm 2005. Năm 2006, bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà M một phần diện tích 100m² với giá 4.000.000 đồng. Ông T và bà M đã thanh toán đủ tiền cho bà H, nhận đất và xây nhà ở từ đó cho đến nay. Do Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao cho bà H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 200m² (trong đó có cả phần đất của ông T, bà M 100m²) là chưa phù hợp quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu của ông T và bà M, vi phạm Điều 158 của Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì ông T sẽ không còn quyền khởi kiện nếu có tranh chấp với bà H. Do đó, trong trường hợp này không thể tách quan hệ pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T để giải quyết bằng một vụ án khác. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ chưa chính xác, giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định của pháp luật nên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hủy Bản án sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C do ông Lê Văn N đại diện trình bày:

Diện tích đất 200m², thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T, hộ bà N và ông C đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00692 ngày 29/12/2005. Bị đơn bà H cho rằng bà N và ông C đã chuyển nhượng bằng lời nói diện tích đất này cho bà H trước năm 2005 là không có căn cứ. Bị đơn xác định nhận chuyển nhượng vào năm 2005 nhưng lại trả tiền vào năm 2003 và cũng không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền này. Theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng bà N, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà N chuyển nhượng đất cho bà H, không có ý kiến của các thành viên trong hộ bà N là chị Vũ Thị Khánh H2 lúc này đã đủ 16 tuổi là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, giả sử có việc chuyển nhượng đất thì theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch này cũng vô hiệu. Đối với tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006, hợp đồng này không có số chứng thực, số chứng minh nhân dân ghi trong hợp đồng không phải của bà N, bị đơn bà H cho rằng là hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì sau khi bà N, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì còn nợ Nhà nước tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì không đủ điều kiện để thực hiện hành vi chuyển dịch quyền sử dụng đất vì chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Căn cứ Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà bị đơn giao nộp cũng chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà N, ông C đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H, ông T, bà M theo giá mà Hội đồng định giá thị xã T đã định giá và đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền thuế thổ cư mà bà H đã tự ý nộp thay bà N vào năm 2016 là 13.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tấn T do ông Thái Thanh H1 đại diện trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp nguyên đơn bà N và ông C đã chuyển nhượng cho bị đơn bà H từ năm 2005, được thể hiện qua việc bà H trả tiền số tiền 8.000.000 đồng cho bà N, ông C thành 02 đợt, đợt 01 vào năm 2003 trừ vào số tiền bà N nợ bà H là 4.000.000 đồng; đợt 02 là vào năm 2005, bà H đưa cho bà N số tiền 4.000.000 đồng để bà N để trả tiền san lấp mặt bằng. Do vậy, sau

khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N, ông C đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006, được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006 để hợp thức việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông T. Đồng thời, bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ từ năm 2006 đến nay. Ngoài ra, bà H là người thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền nợ tiền sử dụng đất 13.000.000 đồng, bà H và ông T cũng là người nộp thuế sử dụng đất, quản lý, sử dụng đất, xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 2006 đến nay, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì bà H đã đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp trên. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, ông Vũ Văn C với bà Nguyễn Thị H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Đối với việc bà H chuyển nhượng lại diện tích đất 100m², thuộc một phần thửa đất số 480 cho ông T, bà M thì bà H với ông T và bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Bà H, ông T, bà M sẽ tự thỏa thuận với nhau nên quan điểm đề nghị hủy án sơ thẩm của Viện Kiểm sát là không cần thiết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát thay đổi quan điểm kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của 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 Vũ Nguyễn Trường G, bà Vũ Nguyễn Khánh H2 và ông Nguyễn Văn T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà G, bà H2 và ông T1.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Vũ Văn C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M trả lại diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T và yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035,

sổ vào sổ H00692 ngày 29/12/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C. Bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bằng lời nói và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006, được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực vào ngày 22/6/2006, xác định bà H có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 200m², thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32 trên và kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692 cấp ngày 29/12/2005 để cấp lại cho bà H.

Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, diện tích đo đạc thực tế 200m², tại phường U, thị xã T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692 ngày 29/12/2005 có nguồn gốc hộ bà N và ông C được Nhà nước cấp đất. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà N và ông C trình bày, do chưa có nhu cầu sử dụng và thấy bà H (em ruột bà N) và ông T (cháu ruột bà N) không có chỗ ở nên bà N, ông C cho bà H và ông T ở nhờ, khi nào có nhu cầu sử dụng đất thì bà N, ông C sẽ lấy lại đất, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói. Sau khi bà H, ông T ở nhờ trên đất thì bà H và ông T có xây dựng 02 căn nhà cấp 04 và bà H có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, sổ vào sổ H00692 ngày 29/12/2005 của bà N, ông C để làm sổ hộ khẩu của bà H. Nay bà N và ông C có nhu cầu lấy lại đất để sử dụng nhưng bà H, ông T và bà M không đồng ý nên bà N, ông C khởi kiện yêu cầu bà H, ông T và bà M trả lại diện tích đất 200m² trên. Bị đơn bà H cho rằng bà N và ông C đã chuyển nhượng bằng lời nói diện tích đất này cho bà H trước năm 2005. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 28/9/2020 tại Phòng Tài chính và Kế hoạch thị xã T để xác định bà H đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà N số tiền 8.000.000 đồng để bà N trả tiền san lấp mặt bằng. Xét thấy, Biên bản xác minh ngày 28/9/2020 tại Phòng Tài chính và Kế hoạch thị xã T (BL 192 -193) chỉ thể hiện việc bà N và những người được cấp đất (gồm 36 người) đều phải đóng tiền san lấp mặt bằng tại phiếu thu số 01 ngày 03/01/2002 do ông Quảng Tấn P nộp thay với số tiền 180.000.000 đồng (nộp cho 36 người trong danh sách được giao đất có tên bà N), còn việc bà H có thanh toán số tiền 8.000.000 đồng cho bà N và ông C hay không thì không có chứng cứ chứng minh. Đại diện bị đơn cho rằng bị đơn bà H nhận chuyển nhượng đất từ năm 2005 với số tiền 8.000.000 đồng, đã thanh toán cho bà N, ông C thành 02 đợt, đợt 01 vào năm 2003 trừ vào số tiền bà N nợ bà H là 4.000.000 đồng; đợt 02 là vào năm 2005, bà H đưa cho bà N số tiền 4.000.000

đồng để bà N để trả tiền san lấp mặt bằng. Tuy nhiên, cả 02 đợt thanh toán này bà H đều không có chứng cứ nên lời trình bày của bị đơn bà H là không có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N xác định số tiền đóng tiền san lấp mặt bằng trên là do bà N bỏ ra. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng và căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và quyết định công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Hơn nữa, giao dịch giữa các bên được xác lập và thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng là áp dụng không đúng quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006: Đại diện bị đơn cho rằng bà N, ông C ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006, được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006 là để hợp thức việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông T. Đồng thời, bà N đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ từ năm 2006 đến nay. Ngoài ra, bà H là người thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền nợ tiền sử dụng đất 13.000.000 đồng, bà H và ông T cũng là người nộp thuế sử dụng đất, quản lý, sử dụng đất, xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 2006 đến nay, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì bà H đã đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp trên. Xét thấy, lời trình bày trên của đại diện bị đơn là không có căn cứ, bởi vì quy định tại điểm a khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ chỉ áp dụng đối với *“...người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu...”*, còn đối với diện tích đất đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, số vào sổ H00692 ngày 29/12/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C, hộ bà N và ông C chưa bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất. Đồng thời, tại điểm c khoản 3 Điều 4 Luật số 48/2021/QH12 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định: *“Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất.* Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà H, ông T là người quản lý, sử dụng đất, xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 2006 đến nay, bà H cũng là người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước để chấp nhận yêu cầu phản tố của

bà H là không phù hợp với quy định trên. Hơn nữa, sau khi bà N, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì còn nợ Nhà nước tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 98 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì không đủ điều kiện để thực hiện các hành vi chuyển quyền sử dụng đất vì chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Hơn nữa, tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất...”, do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006 nhưng đến nay bên được tặng cho là bà H và ông T vẫn chưa tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm chứng thực hợp đồng này, không có ý kiến của chị Vũ Thị Khánh H2 là thành viên trong hộ bà N khi ấy đã 16 tuổi là không đúng quy định tại các Điều 106, 109, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho trên bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M trả lại diện tích đất 200m², thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T và yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số vào sổ H00692 ngày 29/12/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C tự nguyện bồi hoàn giá trị căn nhà do bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tấn T xây dựng theo giá Hội đồng định giá xác định là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo biên bản định giá ngày 12/3/2020, căn nhà do vợ chồng bà H và ông T1 xây dựng diện tích 86,4m² có tổng giá trị 165.672.000 đồng; căn nhà do ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M xây dựng diện tích 76m² có tổng giá trị 170.392.000 đồng và 01 giếng đóng trị giá 2.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại biên bản xác minh ngày 28/9/2020 Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T cho biết: Vào ngày 08/01/2016, hộ bà N và ông C đã nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ là 13.000.000 đồng và đã được xóa nợ tiền sử dụng đất theo Giấy nộp tiền số 0171286 (BO0140010) ngày 08/01/2016. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện hoàn trả cho bị đơn bà H số tiền nợ trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, bà H đã nộp số tiền thuế này từ năm 2016 nên cần buộc nguyên đơn trả cho bà H khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 08/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2020 là 56 tháng 22 ngày x 0,83%/tháng x 13.000.000 đồng = 6.167.759 đồng. Xét thấy, sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3]. Bà H trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà N, ông C thì bà H đã chuyển nhượng lại diện tích đất 100m², thuộc một phần thửa đất số 480 cho ông T, bà M; được ông T, bà M thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H, ông T và bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết, các ông bà sẽ tự thỏa thuận với nhau. Hiện nay, ông T và bà M cũng đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 40/2015/HNGĐ-ST ngày 31/7/2015 của Tòa án nhân dân thị xã T và Bản án phúc thẩm số 31/2015/HNGĐ-PT ngày 24/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và về phần tài sản chung cũng chưa giải quyết. Đối với việc bà H chuyển nhượng diện tích đất 100m² cho ông T, bà M cũng như việc chia tài sản chung của vợ chồng ông T, bà M khi ly hôn, do các đương sự thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là phù hợp. Nếu sau này, các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm.

[4] Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M phải nộp để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C đã tạm ứng trước đây tại Tòa án.

[6] Về án phí:

- Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 106, 107 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 106, 109, 128, 137, 688, 689, 690, 691, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Điều 147; Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/10/2020 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 được Ủy ban nhân dân phường U, thị xã T chứng thực ngày 22/6/2006 đã ký giữa bà Nguyễn Thị N, ông Vũ Văn C với bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Tấn T là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M có trách nhiệm trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C diện tích đất 200m², thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà do bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1 xây dựng kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch men có diện tích 86,4m²; 01 căn nhà do ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M xây dựng kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch men có diện tích 76m² và 01 giếng đóng (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG033035, số vào sổ H00692 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C vào ngày 29/12/2005.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C về việc tự nguyện bồi hoàn cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1 giá trị căn nhà có diện tích 86,4m² tương đương với số tiền 165.672.000 đồng, số tiền nợ tiền sử dụng đất là 13.000.000 đồng và số tiền lãi là 6.167.759 đồng. Tổng cộng số tiền là 184.839.759 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C về việc tự nguyện bồi hoàn cho ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M căn nhà có

diện tích 76m² giá trị 170.392.000 đồng và 01 giếng đóng trị giá 2.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 172.392.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 200m², thửa đất số 480, tờ bản đồ số 32, tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M phải liên đới nộp số tiền 6.328.000 đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C đã tạm ứng trước đây tại Tòa án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1 phải liên đới chịu số tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Tổng cộng số tiền là 600.000 đồng, được trừ vào số tiền 21.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 20.700.000 đồng tạm ứng án phí còn lại theo theo Biên lai thu tiền số 0038186 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.
- Ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị Ánh M phải liên đới nộp số tiền là 300.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn C được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

7. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8. 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**

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

