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

Bản án số: **55/2021/DS-PT**
Ngày 27-4-2021
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng 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: Ông Nguyễn Văn Thư
Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Bùi Văn Thi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 tháng 3 và ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 223/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về "*Tranh chấp yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu; Yêu cầu công nhận quyền sử đụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27A/2020/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Châu Thị S, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh H – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Đ; *(có mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức D – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Đ; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của UBND xã Đ: Luật sư Ngô Quốc V – Đoàn Luật sư thành phố H – Công ty Luật TNHH MTV A; *(có mặt tại phiên tòa ngày 04/3/2021 vắng mặt tại phiên tòa ngày 27/4/2021)*

Địa chỉ: Số 84 N, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948; Địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

2. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

3. Ông Châu Hoàng P, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(vắng mặt)*

4. Ông Châu Hồng P1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(vắng mặt)*

5. Ông Châu Hoàng P2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp 10 M, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(vắng mặt)*

6. Bà Châu Thị Thu H1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông P1, ông P2, bà H1: Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

7. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

8. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang O – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn C – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

9. Bà Đỗ Thị Kim M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

- *Người làm chứng:*

1. Ông Vũ Văn M1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

2. Ông Trịnh Khắc N, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

4. Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1946; Địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

6. Ông Nguyễn Mậu H2, sinh năm 1975; Địa chỉ: UBMTTQVN xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

7. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1980; Địa chỉ: UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

8. Ông Dương Minh D1, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

9. Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện

B, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

10. Ông Nguyễn Thành S1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

11. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1948; Địa chỉ: UBMTTQVN xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo pháp luật của bị đơn UBND xã Đ là ông Nguyễn Minh H – Chức vụ Chủ tịch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Châu Thị S là ông Đỗ Văn B trình bày:

Từ năm 1988, gia đình bà S gồm có mẹ của bà S là bà Trần Thị S2, bà S, ông P1 và ông P có đến xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước để lập nghiệp. Trong quá trình làm ăn sinh sống tại địa phương, gia đình bà S có mua của ông Nguyễn Thành T2 được 01 diện tích đất khoảng 5.360m^2 toạ lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT 741, phía Tây giáp đường thôn, phía Nam giáp đất ông K, bà L2; phía Bắc giáp đất ông B1, bà L3.

Năm 1993, gia đình bà S tiến hành kê khai tài sản theo quy định và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận sổ bìa xanh cho bà Trần Thị S2 (mẹ ruột của bà S). Trong quá trình sử dụng, gia đình bà S đã xây dựng nhà, trồng cây điều và cây ăn trái trên diện tích đất nêu trên và sử dụng ổn định từ trước đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà S cũng đã nhiều lần yêu cầu được đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) theo quy định, tuy nhiên UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước không hỗ trợ và đưa ra nhiều lý do không có căn cứ để chối bỏ quyền lợi của gia đình bà S. Sau khi bà S2 chết (năm 1998) thì bà S cũng đã nhiều lần yêu cầu UBND xã Đ tiếp tục đo đạc và công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà S nhưng UBND xã Đ cũng từ chối và cho rằng phần diện tích đất trên thuộc quỹ đất công của UBND xã Đ vì trước đây bà S2 (mẹ ruột bà S) mượn đất để ở nên phần diện tích đất trên không được cấp sổ cho gia đình bà S. Mặc dù diện tích đất trên gia đình bà S đang sử dụng ổn định từ trước đến nay và không có ai tranh chấp, trước đây bà S2 cũng đã làm thủ tục thế chấp đối với diện tích đất này để vay tiền ngân hàng và được UBND xã Đ xác nhận (trong đó có 400m^2 đất thổ cư). Tuy nhiên, trong quá trình yêu cầu cấp GCN QSDĐ thì UBND xã Đ có đưa ra 01 giấy cam kết cho xây dựng nhà ngày 30/12/1995 do bà S2 cùng các con ký tên và nói đất này do bà S2 mượn để ở, đất thuộc đất công do UBND xã Đ quản lý nên không được cấp sổ theo quy định. Còn đối với các chữ ký của bà S2, ông P và ông P1 trong bản cam kết này là không đúng.

Vì vậy, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy cam kết ngày 30/12/1995 giữa bà Trần Thị S2 với UBND xã Đ về việc cam kết cho xây dựng nhà trên diện tích đất đã quy hoạch và không yêu cầu bồi thường; Công nhận quyền sử dụng

diện tích đất 5.360m^2 (theo đo đạc thực tế đất gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất có diện tích 2.992,7m^2 và thửa thứ 2 có diện tích đất 3.675,1m^2) tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Châu Thị S.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là ông Vũ Đức D trình bày:

Đối với nguồn gốc của diện tích đất đang tranh chấp là thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ. Đến năm 1995, bà Trần Thị S2 làm đơn xin mượn diện tích trên để làm nhà ở và canh tác. Ngày 19/8/2005, UBND xã Đ, huyện P cũ (nay là UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước) ban hành Quyết định xử phạt hành chính bà Châu Thị S về việc bà S có hành vi vi phạm đất đai (theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 19/8/2005 của UBND xã Đ) nhưng bà S không đồng ý. Vì vậy, UBND xã Đ, huyện B làm tờ trình số 15/TT–UB ngày 23/8/2005 về việc xin cưỡng chế đất 5% của xã để xây dựng nhà bia tưởng niệm và xây dựng các công trình phúc lợi xã hội. Đến ngày 06/4/2006 UBND huyện P đã ban hành Quyết định số 370/QĐ–UBND ngày 06/4/2006 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Châu Thị S với nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà S đồng thời buộc bà S phải giải tỏa hoa màu và tài sản trên diện tích đất 5.360m^2 để trả lại cho UBND xã quản lý sử dụng theo quy định. Tuy nhiên, cho đến nay bà S vẫn chưa thực hiện việc giải tỏa, bàn giao diện tích đất trên cho UBND xã quản lý.

Nay bà Châu Thị S yêu cầu hủy giấy cam kết ngày 30/12/1995 thì UBND xã Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện B xem xét giải quyết theo quy định. Còn đối với việc công nhận diện 5.360m^2 (theo đo đạc thực tế đất gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất có diện tích 2.992,7m^2 và thửa thứ 2 có diện tích đất 3.675,1m^2) tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà S thì UBND xã Đ không đồng ý. Bởi vì: căn cứ theo Quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 06/4/2006 thì UBND huyện P cũ nay là huyện B đã quyết định buộc bà Châu Thị S trả lại cho UBND xã Đ quản lý sử dụng. Vì vậy, UBND xã Đ, huyện B yêu cầu bà S phải bàn giao lại phần diện tích đất trên cho UBND xã Đ tiếp tục quản lý sử dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước là ông Mai Văn C trình bày:

Đối với diện tích 2.992,7m^2 và diện tích đất 3.675,1m^2 cùng tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước mà hiện nay bà S đang tranh chấp với UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là quỹ đất 5% của UBND xã Đ cho bà Trần Thị S2 (mẹ ruột của bà Châu Thị S) mượn để làm nhà ở vào năm 1995, khi làm thủ tục mượn đất thì bà S2 có làm giấy cam kết mượn đất đề ngày 30/12/1995 và được chủ tịch UBND xã Đ ký xác nhận. Tại giấy cam kết thì bà S2 cùng các con của bà là bà Châu Thị S, ông Châu Hoàng P và ông Châu Hoàng P1 cùng ký vào giấy cam kết này. Mặc dù đối với 02 diện tích đất trên chưa có quyết định giao đất cho UBND xã Đ nhưng đã được thể hiện qua quy hoạch trung tâm xã Đ và được phê duyệt vào năm 1997. Vì vậy, đối với yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T1 trình bày:

Trước đây vào năm 1992, ông T1 có giữ chức vụ là cán bộ địa chính xã Đ, đến năm 1998 thì ông T1 chuyển qua làm Trưởng ban Tài chính của UBND xã Đ, trong thời gian ông T1 làm cán bộ địa chính xã Đ thì ông Nguyễn Văn T - nguyên chủ tịch UBND xã Đ có chỉ đạo bằng miệng cho ông và ông Nguyễn Sơn Đ (hiện đã chết) là cán bộ thống kê lập giấy cho mượn đất đối với hai hộ dân là ông Nguyễn Sơn D2 và bà Trần Thị S2 thì ông Đ có lập cho bà S2 giấy cam kết đề ngày 30/12/1995 thể hiện nội dung là cho gia đình bà S2 cất nhà trên miếng đất của xã quy hoạch, nếu sau này thu hồi lại thì sẽ dỡ nhà và không có khoản bồi thường, sau khi ông Đ viết xong thì ông Đ có đưa tờ cam kết này cho ông T1 để trình ông T ký xác nhận.

Ngoài ra, tại thời điểm ông T1 làm cán bộ địa chính xã Đ thì không có văn bản nào thể hiện diện tích đất 5.630m^2 (theo đo đạc thực tế đất gồm 02 thửa: Thửa thứ nhất có diện tích 2.992,7m^2 và thửa thứ hai có diện tích đất 3.675,1m^2) tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là thuộc quỹ đất 5% mà ông chỉ nghe cán bộ trong xã nói miệng với nhau.

Đối với giấy cam kết ngày 30/12/1995 ông T1 xác định là do ông Nguyễn Sơn Đ tự viết và do bà S2 không biết chữ nên bà ông Đ đã ký tên bà S2 và ký tên các con bà Châu Thị S, ông Châu Hoàng P và ông Châu Hoàng P1 vào giấy cam kết trên. Vì vậy, nay nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất trên và yêu cầu hủy giấy cam kết ngày 30/12/1995 thì ông không có ý kiến gì. Ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L trình bày:

Trước năm 1995, bà Trần Thị S2 (mẹ ruột bà S) là tạp vụ nấu cơm cho UBND xã Đ, thời điểm đó bà S2 không có nhà ở nên UBND xã cho bà S2 mượn một phần diện tích đất (diện tích đất cụ thể ông L không rõ) để ở thì bà S2 có làm đơn mượn đất, diện tích đất như thế thì ông không biết vì quản lý đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch. Đến ngày 01/4/1998, ông L giữ chức vụ là Chủ tịch UBND xã Đ thì ông được giải quyết đơn đề nghị cấp GCN QSDĐ cho bà Châu Thị S. Sau khi tiếp nhận đơn và xử lý đơn đề nghị của bà S thì qua kiểm tra hồ sơ thấy rằng đối với diện tích đất của bà S đề nghị cấp GCN QSDĐ có nguồn gốc là do bà Trần Thị S2 (mẹ ruột của bà S) mượn đất công của UBND xã Đ để làm nhà ở và bà S2 đã có giấy cam kết cho các con của bà S2 gồm ông Châu Hồng P, bà Châu Thị S, ông Châu Hồng P1 để làm nhà và khi UBND xã thu hồi thì các con của bà sẽ dỡ nhà đi và không có khoản bồi thường. Đối với nội dung cam kết của bà S2 đã được ông Nguyễn Văn T – nguyên Chủ tịch UBND xã Đ ký xác nhận và giao cho địa chính có trách nhiệm quản lý về các đương sự không được sản xuất bất cứ loại cây trồng gì nên ông L đã tiến hành làm việc với bà Châu Thị S và UBND xã Đ có phương án hỗ trợ bồi thường tài sản, hoa màu trên đất và cấp 03 lô đất để tái định cư cho bà S, ông P và ông P1. Khi đó bà S đã đồng ý và ký vào biên bản thỏa thuận về việc giải tỏa cây trồng và giải tòa nhà ngày 01/10/2004. Tuy nhiên, khi UBND xã Đ tiến hành giải tỏa thì bà S lại không đồng ý giải tỏa theo nội dung biên bản thỏa thuận đã ký. Đồng thời bà S làm đơn khiếu nại đến

UBND huyện P về việc cấp GCN QSDĐ đất cho bà S. Đến ngày 06/4/2006 UBND huyện P đã quyết định giải quyết khiếu nại với nội dung bác đơn khiếu nại của bà S, buộc bà S phải giải tỏa hoa màu và tài sản trên diện tích đất 5.360m^2 để UBND xã Đ quản lý sử dụng 5% theo quy định. Tuy nhiên, đến ngày 30/12/2009 thì ông không công tác tại UBND xã Đ nữa sự việc như thế nào thì ông L không biết.

Ngoài ra, ngày 16/7/1995, ông có ký xác nhận với tư cách là Phó Chủ tịch UBND xã Đ xác nhận việc bà S2 có nhà ở cấp 4 để bà S2 vay tiền ngân hàng. Căn cứ vào tờ kê khai diện tích đất ruộng ngày 05/4/1993 của bà S2 kê khai tại UBND xã Đ và khi đó bà S2 thuộc diện hộ nghèo, khi vay vốn ngân hàng cần có xác nhận chỗ ở thì mới được vay vốn ngân hàng. Vì vậy, ông L đã ký xác nhận vào tờ khai thế chấp tài sản vay vốn ngày 16/7/1995.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Trong thời gian ông T giữ chức vụ là chủ tịch UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thì bà Trần Thị S2 là người được UBND xã Đ thuê nấu ăn cho cán bộ xã. Do bà S2 có hoàn cảnh không có nhà ở nên UBND xã Đ có cho bà S2 mượn diện tích đất 5.360m^2 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước làm nhà ở để tiện cho công việc nấu ăn của bà S2. Diện tích đất UBND xã Đ cho bà S2 mượn nằm trong quy hoạch xây dựng trụ sở UBND xã Đ sau này, khi cho mượn đất UBND xã Đ có yêu cầu bà S2 cam kết là chỉ được xây dựng nhà ở, không được trồng bất cứ loại cây nào, khi nào UBND xã Đ cần thì gia đình bà S2 phải trả lại. Đối với giấy cam kết mượn đất ngày 30/12/1995 là do ông Huỳnh Thanh T1 trình lên cho ông và ông T có ký xác nhận là giao cho ngành địa chính có trách nhiệm quản lý, theo dõi về các đương sự trên không được sản xuất bất cứ loại cây trồng nào. Còn chữ ký, chữ viết trong giấy cam kết có phải là của bà Trần Thị S2, bà Châu Thị S, ông Châu Hoàng P và ông Châu Hoàng P1 hay không thì ông không biết.

Nay bà Châu Thị S yêu cầu công nhận đối với diện tích đất nêu trên là của bà S là không đúng vì đối với diện tích đất trên thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim M trình bày:

Từ năm 2007 đến năm 2019, bà M có thuê của bà S đất và các tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà gỗ cấp 4 để ở với giá 300.000đồng/tháng; 10 chòi bằng lá vào năm 2005 với giá 1.000.000đồng để buôn bán cà phê; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 75m^2, 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 17,5m^2 với giá 1.500.000 đồng/tháng; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 105m^2 với giá 1.500.000 đồng/tháng. Khi thuê nhà giữa bà và bà S chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau mà không lập giấy tờ gì. Nay bà S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất mà có các tài sản hiện bà đang thuê thì bà không có ý kiến yêu cầu gì. Bà M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hồng P trình bày:

Đối với thửa đất có diện tích 2.992,7m^2 và thửa đất có diện tích đất

3.675,1m^2 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước hiện nay do bà S (chị ruột của ông) đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là do bà S2 (mẹ ruột của ông) đã mua của ông T2 với giá 2,5 chỉ vàng và khai phá thêm từ năm 1988. Sau khi bà S2 chết thì đất do chị gái là bà Châu Thị S quản lý sử dụng, trồng cây và làm nhà ở ổn định cho đến nay, còn đối với chữ ký trong giấy cam kết ngày 30/12/1995 không phải là chữ ký và chữ viết của ông và ông không được mời lên ký vào tờ giấy trên. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hoàng P1 trình bày:

Đối với thửa đất có diện tích 2.992,7m^2 và thửa đất có diện tích đất 3.675,1m^2) tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước hiện nay bà S (chị ruột của ông) đang quản lý sử dụng, còn đối với chữ ký trong giấy cam kết ngày 30/12/1995 không phải là chữ ký và chữ viết của ông và ông không được mời lên ký vào tờ giấy trên. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Trịnh Khắc N trình bày:

Từ năm 1988, ông N đã thấy bà S đã làm ăn sinh sống trên đất đối với các diện tích đất hiện nay đang tranh chấp với UBND xã Đ và ông N cũng không biết đối với các diện tích đất trên bà S có nguồn gốc như thế nào. Từ đó đến nay ông N cũng không nghe nói đối với diện tích đất này thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước quản lý.

Người làm chứng ông Vũ Văn M1 trình bày:

Ông M1 vào sinh sống tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước từ năm 1988 và ông đã quen biết với bà S từ trước năm 1988. Ông M1 thấy bà S sử dụng ổn định đối với các diện tích đất tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và ông M1 không nghe có tranh chấp đất gì với ai và cũng không nghe nói đối với các diện tích đất này thuộc quỹ đất 5% thuộc UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước quản lý.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn V1 trình bày:

Ông V1 vào làm ăn, sinh sống tại UBND xã Đ từ năm 1988 và ông V1 có đào giếng cho bà S và ông V1 được nghe đối với các diện tích đất hiện nay bà S đang tranh chấp với UBND xã Đ có nguồn gốc là do bà S2 mua của ông T2, còn mua vào thời gian nào và giá bao nhiêu thì ông V1 không biết. Ông V1 cũng thấy bà S sử dụng ổn định đất trước đến nay mà không có tranh chấp và ông cũng không nghe nói đối với diện tích đất này thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước quản lý.

Người làm chứng ông Nguyễn Thành T2 trình bày:

Vào khoảng năm 1977-1978 ông T2 có bán cho bà Trần Thị S2 một mảnh đất cùng các tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (diện tích cụ thể ông không nhớ), bán với giá 2,5 chỉ vàng, sau khi bán đất cho bà S2 thì ông đã giao toàn bộ diện tích đất cùng tài sản gắn liền trên đất cho bà S2 quản lý sử dụng. Đối với diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho bà S2 nằm ngoài khuôn viên của UBND xã Đ quản lý, do người dân tự khai hoang mà

có và người dân tự mua đi bán lại.

Đối với việc bà S2 có làm giấy cam kết mượn đất với UBND xã Đ hay không thì ông T2 không biết và ông xác định đối với diện tích đất hiện nay bà S đang ở là do ông đã chuyển nhượng cho bà S2 trước đây.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

***"1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S.*

Tuyên hủy giấy cam kết ngày 30/12/1995 về việc cam kết cho xây dựng nhà trên diện tích đất quy hoạch và không yêu cầu bồi thường.

Giao cho bà Châu Thị S quản lý, sử dụng đối với các diện tích đất:

+ Diện tích đất 3.675,1m^2, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT 741, phía Tây giáp đường thôn, phía Nam giáp thửa đất số 492, phía Bắc giáp thửa đất số 103, cùng các tài sản gắn liền trên đất, (có sơ đồ kèm theo).

+ Diện tích đất 2.992,7m^2, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Phía Đông và phía Tây và phía Bắc giáp đường thôn, phía Nam giáp thừa đất số 155, cùng các tài sản gắn liên trên đất, (có sơ đồ kèm theo).

Bà Châu Thị S có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật..."

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

Ngày 07/10/2020, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Minh H kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu TAND tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn B đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

Ông Đỗ Văn B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Châu Hồng P1, ông Châu Hoàng P2, bà Châu Thị Thu H1, ông Châu Hoàng P đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đồng thời, ông P1, ông P2, bà H1, ông P thống nhất ý kiến để lại phần đất của bà Trần Thị S2 cho bà Châu Thị S được toàn quyền sử dụng và định đoạt.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B vì lý do: Đối với diện tích đất đang tranh chấp, vào ngày 06/4/2006, UBND huyện P (cũ) đã ban hành Quyết định số 370/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Châu Thị S, thôn 1, xã Đ. Quyết định này không bị khiếu nại, khởi kiện. Vì vậy, hiện nay, Quyết định này đang có hiệu lực pháp luật nên khi Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết vụ án theo tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà phải thụ lý giải quyết theo thủ tục vụ án hành chính sơ thẩm và thẩm quyền thuộc về Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Bên cạnh đó, xét về thời hiệu khởi kiện thì vụ án này đã hết thời hiệu khởi kiện theo Luật tố tụng Hành chính. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết

sai thẩm quyền và có vi phạm nghiệm trọng trong quá trình tố tụng dẫn đến đưa ra phán quyết không phù hợp với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của UBND xã Đ. Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Hoàng Nhân B2 và ông Bùi Mạnh H5 là làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các đương sự. Vì những lý do trên, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B và đình chỉ giải quyết vụ án.

Những người làm chứng mà bị đơn UBND xã Đ đề nghị Tòa án triệu tập gồm ông Nguyễn Thành L1, ông Nguyễn Thành S1, bà Nguyễn Thị Thanh H4, ông Dương Minh D1, ông Nguyễn Thanh H3, ông Nguyễn Mậu H2 đều thống nhất ý kiến về nguồn gốc đất là nguồn quỹ đất 5% của UBND xã Đ, trước đây là đất của đội du kích và công an xã, sau khi đội du kích và công an xã được cấp xây trụ sở ở vị trí mới thì UBND xã cho bà Trần Thị S2 mượn đất để ở và canh tác.

Ông Hoàng Nhân B2 trình bày: Vào ngày 15/6/2012, ông B2 có mua diện tích đất đang tranh chấp giữa bà S với UBND xã Đ của ông Bùi Mạnh H5 và có làm giấy mua bán viết tay. Khi mua bán, ông Bùi Mạnh H5 có đưa cho ông B2 giấy tờ mua bán viết tay giữa ông H5 với ông Châu Tấn P2, ông Châu Hoàng P1 và một bảng kê tài sản dùng để thế chấp vào ngân hàng mang tên bà Châu Thị S. Giá ông B2 nhận chuyển nhượng đất là 150.000.000đồng. Sau khi mua đất xong, ông B2 có đến đất và gặp bà S. Do thấy bà S già yếu và nghèo khổ nên ông B2 cho bà S quản lý, trông đất và thu hoạch nông sản có trên đất. Tại phiên tòa, ông B2 yêu cầu HĐXX xem xét, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông B2.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng theo khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Nguyễn Minh H, thấy rằng:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Châu Thị S yêu cầu hủy giấy cam kết ngày 30/12/1995 có nội dung cho bà Trần Thị S2, bà Châu Thị S, ông Châu Hoàng P, ông Châu Hồng P1 với UBND xã Đ về việc mượn đất để xây nhà. HĐXX nhận định đây là giao dịch dân sự, vì vậy mối quan hệ tranh chấp "Yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu". Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng

đất của diện tích đất 5.360m^2 thuộc quyền sở hữu của bà Châu Thị S là quan hệ dân sự theo quy định tại Điều 158, Điều 160 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1] Xét giấy cam kết ngày 30/12/1995 (BL75) giữa bà Châu Thị S với UBND xã Đ thấy rằng:

Nguyên đơn bà Châu Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hoàng P và ông Châu Hồng P1 cho rằng đối với giấy cam kết trên là do giả tạo không phải là ý chí của những người trong gia đình của bà S lập, chữ ký trong bản cam kết không phải là của bà Trần Thị S2, bà Châu Thị S, ông Châu Hoàng P và ông Châu Hồng P1 bởi vì bà Trần Thị S2 là người không biết chữ.

Bên cạnh đó, tại biên bản lấy lời khai của ông Huỳnh Thành T1 ngày 06/5/2020 (BL171) cũng xác định *"Sau khi được ông T chỉ đạo thì ông Nguyễn Sơn Đ là người viết giấy cam kết cho bà S2 vì bà S2 không biết chữ. Đối với các chữ ký trong bản cam kết không phải là của bà S2, bà S, ông P và ông P1. Vì bà S2 không biết chữ và khi đó ông P, ông P1 không có mặt ở đó nên ông Đ đã ký thay tên của những người này vào bản cam kết. Sau khi ông Đ viết xong thì ông Đ đưa cho tôi để trình ông T ký".* Như vậy, ông T1 xác định bà S2 là người không biết chữ và khi ông Đ lập giấy cam kết thì ông Châu Hoàng P, ông Châu Hồng P1 và bà Châu Thị S đều không có mặt khi lập giấy. Vì vậy, lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phù hợp với lời khai của ông T1. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm bà S xác định chữ ký "s" và chữ "Châu Thị S"tại giấy cam kết này không phải là của bà S; Hơn nữa, phía đại diện của bị đơn UBND xã Đ và UBND huyện B cũng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại giấy cam kết nói trên, nên có đủ cơ sở xác định: đối với giấy cam kết ngày 30/12/1995 về việc cam kết cho xây dựng nhà trên diện tích đất quy hoạch và không yêu cầu bồi thường là giả tạo, không phải ý chí của bà S2, ông P, ông P1 và bà S. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy giấy cam kết đề ngày 30/12/1995 của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Xét diện tích đất đang tranh chấp, thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc của 02 diện tích đất đang tranh chấp (diện tích đất 2.992,7m^2 và diện tích đất 3.675,1m^2 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước) là do gia đình bà Châu Thị S mua của ông Nguyễn Thành T2 và khai hoang phục hóa thêm từ năm 1977-1978, và sử dụng ổn định không có tranh chấp. Đến năm 1993, thì gia đình bà S2 đã kê khai theo quy định và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận cụ thể tại bản kê khai đất ruộng ngày 05/4/1993 (hay con gọi là được cấp sổ bìa xanh) với tổng diện tích đất 1,6ha, đến ngày 19/7/1995 bà S2 (mẹ ruột của bà S) có kê khai tài sản đối với diện tích đất 10.000m^2 để thế chấp vay nợ Ngân hàng và cam kết *"nếu không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng kê biên phát mãi tài sản thu hồi vốn cho Nhà nước"*, việc kê khai này cũng được chính quyền địa phương là UBND xã Đ ký xác nhận vào ngày 19/7/1995. Như vậy, lời trình bày của phía nguyên đơn phù hợp với lời

khai của ông Nguyễn Thành L, ông Huỳnh Thanh T1 tại biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2020 *(BL 185)*, ngày 05/3/2020 *(BL 173)* và ngày 06/5/2020 *(BL 171)* xác nhận về việc trước đây các ông có ký xác nhận cho bà Trần Thị S2 đối với các diện tích đất trên để bà S2 thế chấp vay vốn Ngân hàng vào năm 1995. Ông Nguyễn Văn T (nguyên chủ tịch UBND xã Đ) cũng đã xác định hộ bà Trần Thị S2 được UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cấp sổ bìa xanh đối với diện tích đất nêu trên (cụ thể đó là bản kê khai đất ruộng năm 1992), đồng thời phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Thành T2 xác định đối với diện tích đất của bà S (con ruột của bà Trần Thị S2) có nguồn gốc là do ông đã chuyển nhượng cho bà S2 vào khoảng năm 1977, 1978 và diện tích đất này khi chuyển nhượng là không thuộc phần đất của UBND xã Đ quản lý, phù hợp với lời khai của những người làm chứng ông Đỗ Văn T2, ông Nguyễn Văn V1, ông Trịnh Khắc N và ông Vũ Văn M1 tại phiên tòa đã trình bày và xác định đối với diện tích đất hiện nay bà S đang tranh chấp với UBND xã Đ là bà S đã sử dụng ổn định từ năm 1988 đến nay, không có tranh chấp với ai và cũng chưa được nghe đối với phần diện tích đất này thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ, huyện B quản lý, sử dụng. Mặt khác, sau khi bà S2 chết thì bà S (con bà S2) đã trực tiếp quản lý sử dụng ổn định, đầu tư tài sản kiên cố như xây nhà cấp 4 vào năm 2007 cũng như trồng cây công nghiệp lâu năm trên đất từ đó cho đến nay nhưng phía UBND xã Đ vẫn không có ý kiến can thiệp hay tranh chấp gì.

[2.2] Ông Vũ Đức D là người đại diện theo ủy quyền và Luật sư Ngô Quốc V là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn UBND xã Đ, huyện B cho rằng:

Đối với diện tích đất 2.992,7m^2 và diện tích đất 3.675,1m^2 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc là đất thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước quản lý. Tuy nhiên, UBND xã Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh đối với diện tích 2.992,7m^2 và diện tích đất 3.675,1m^2 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quỹ đất 5% mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước quản lý. Bên cạnh đó, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B cũng trình bày chưa có quyết định giao đất cho UBND xã Đ đối với diện tích đất đang tranh chấp. Trong khi đó, UBND xã Đ chỉ căn cứ vào giấy cam kết ngày 30/12/1995 do trước đây bà Trần Thị S2 (là mẹ ruột của bà S) có làm bản cam kết với nội dung mượn đất cho các con của bà là bà Châu Thị S, ông Châu Hoàng P và ông Châu Hồng P1 làm nhà ở và sau này nhà nước thu hồi thì không có bồi thường. Tuy nhiên, theo giấy cam kết ngày 30/12/1995 về nội dung chỉ thể hiện việc bà S2 mượn đất của xã quy hoạch cho các con bà gồm ông Châu Hoàng P, ông Châu Hồng P1 và bà Châu Thị S để làm nhà ở mà không thể hiện về diện tích đất và vị trí đất tọa lạc tại đâu. Mặt khác, tại giấy cam kết có ghi nội dung *"Tôi xin cam kết nếu UBND xã cho phép các con tôi cất nhà trên miếng đất xã quy hoạch nếu sau này xã thu hồi lại các con tôi sẽ dỡ đi không có bồi thường"* và tại phần xác nhận của ông Nguyễn Văn T – nguyên Chủ tịch UBND xã Đ thì chỉ xác nhận nội dung *"giao cho ngành địa chính có trách nhiệm quản lý và theo dõi về*

các đương sự trên không được sản xuất loại cây trồng nào" mà không xác nhận việc có chấp thuận việc cho phép các con của bà S2 là bà S, ông P, ông P1 được cất nhà trên diện tích đất quy hoạch của UBND xã Đ hay không và UBND xã Đ cũng không có biên bản về việc cho gia đình bà S2 mượn đất để cất nhà ở với diện tích đất là bao nhiêu vị trí tứ cận như thế nào và chữ ký của ông T không được đóng dấu mộc của UBND xã Đ. Ngoài ra, UBND xã Đ còn căn cứ vào Quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 06/4/2006 của UBND huyện P cũ về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Châu Thị S để xác định đối với diện tích đất tranh chấp thuộc quỹ đất 5% của UBND xã Đ và yêu cầu bà S phải trả lại đất cho UBND xã Đ quản lý, sử dụng là chưa có căn cứ. Mặt khác, phía bị đơn cho rằng hiện nay Quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 06/4/2006 đang có hiệu lực pháp luật nhưng bị đơn lại không đưa ra được chứng cứ thể hiện UBND xã đã giao Quyết định này cho bà S hợp lệ. Phía bà S trình bày không nhận được mà chỉ nghe sơ qua nên không biết rõ nội dung của Quyết định nêu trên.

Vì các lẽ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[2.3] Căn cứ vào biên bản xem xem thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2020 và biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 26/8/2020 như sau:

- Đối với diện tích đất 3.675,1m^2 thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 55-2020 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước *(theo Bản đồ địa chính xã Đ ngày 07/5/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B)*. Đất thuộc khu vực 1, vị trí 1, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT 741, phía Tây giáp đường thôn, phía Nam giáp thửa đất số 492, phía Bắc giáp thửa đất số 103.

Tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 75m^2 (5x15) xây dựng năm 2017, nhà có kết cấu xà gồ bằng sắt, mái lợp lá dừa, nền lát xi măng; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 105m^2 (7x15) xây dựng năm 2019, nhà có kết cấu xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền lát gạch men, tường bằng gạch không tô trát; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 84m^2 (7x12) xây dựng năm 2007, nhà có kết cấu xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền lát gạch tàu, tường bằng gỗ; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 17,5m^2 (3,5x5) xây dựng năm 2017, nhà có kết cấu xà gồ bằng sắt, mái lợp tôn, nền xi măng, tường bằng tôn; 01 căn nhà có diện tích 12m^2 (3x4) xây dựng năm 1988, nhà có kết cấu xà gồ bằng gỗ, mái lợp tôn, nền lát gạch tàu, tường bằng gỗ; 10 chòi lá có diện tích mỗi chòi 6,25m^2 (2,5x2,5), chòi có kết cấu: mái lợp lá dừa, nền lát xi măng xây dựng năm 2015; 24 cây điều trồng năm 1988 và 01 giếng nước sâu 25m; 04 cây điều trồng năm 2005; 02 cây me trồng năm 1988, 04 cây tràm bông vàng trồng năm 2008 và 01 cây bơ trồng năm 1988. Tổng giá trị tài sản là 510.916.070đồng *(Năm trăm mười triệu chín trăm mười sáu nghìn không trăm bảy mươi đồng)*.

- Đối với diện tích đất 2.992,7m^2 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55-2020 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước *(theo Bản đồ địa chính xã Đ ngày 07/5/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B)*. Đất thuộc khu vực 1, vị trí 1, đất có tứ cận: Phía Đông và phía Tây và phía Bắc giáp đường thôn, phía Nam giáp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 61; Tài sản gắn liền trên đất gồm 10 cây điều trồng

năm 1988, 05 cây điều trồng năm 2005. Tổng giá trị tài sản là 128.353.254 đồng *(Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi ba nghìn hai trăm năm mươi bốn đồng)*.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2020 (BL214-217) của TAND huyện B xác định toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà ở, giếng nước, cây trồng đều do bà Châu Thị S tạo lập, quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai của bà Đỗ Thị Kim M *(BL167-168)* thì bà M trình bày, bà có thuê 03 căn nhà cấp 4 và chòi lá của bà S. Vì vậy, HĐXX nhận thấy cần sửa bản án đối với nội dung này.

[2.4] Trong quá trình thu thập chứng cứ, đương sự có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm bởi Quyết định số 370/QĐ–UBND ngày 06/4/2006 của UBND huyện P cũ (nay là huyện B), tỉnh Bình Phước về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Châu Thị S, không có yêu cầu xem xét giải quyết nên đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục tố tụng hành chính.

[2.5] Đối với yêu cầu của ông Hoàng Nhân B2: Ông Hoàng Nhân B2 nhận chuyển nhượng đất của ông Bùi Mạnh H5. Ông Châu Tấn P2, ông Châu Hoàng P1 không thừa nhận việc có thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông H5, ông B2. Vì vậy, nếu như quyền lợi ích hợp pháp của ông B2 bị xâm phạm, thì ông B2 có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất với ông Bùi Mạnh H5. Vì vậy, HĐXX không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Như vậy, HĐXX nhận thấy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm đối với những nội dung này.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 12.724.535đồng (đo đạc 8.224.535đồng + xem xét thẩm định, định giá 4.500.000đồng); Nguyên đơn tự nguyện chịu nên cần ghi nhận và được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng 12.724.535đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định và tuyên về phần này với số tiền là 8.674.535đồng là chưa chính xác. Vì vậy, HĐXX xét thấy cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn UBND xã Đ phải nộp số tiền 300.000đồng.

- Nguyên đơn bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: UBND xã Đ không phải chịu.

[6] Về chi phí xác minh tại cấp phúc thẩm là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn B đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo pháp luật của bị đơn UBND xã Đ là ông Nguyễn Minh H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của TAND huyện B, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 48 và Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 105 và Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 124, 158 và Điều 160 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị S, cụ thể:

- Tuyên hủy giấy cam kết ngày 30/12/1995 về việc cam kết cho xây dựng nhà trên diện tích đất quy hoạch và không yêu cầu bồi thường.

- Giao cho bà Châu Thị S được quyền quản lý, sử dụng đối với các diện tích đất:

+ Diện tích đất 3.675,1m^2, thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 55-2020 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước *(theo Bản đồ địa chính xã Đ ngày 07/5/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B)*, đất có tứ cận: phía Đông giáp đường ĐT 741, phía Tây giáp đường thôn, phía Nam giáp thửa đất số 492, phía Bắc giáp thửa đất số 103, cùng các tài sản gắn liền trên đất, (*có sơ đồ kèm theo*).

+ Diện tích đất 2.992,7m^2 thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55-2020 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước *(theo Bản đồ địa chính xã Đ ngày 07/5/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B)*, đất có tứ cận: phía Đông và phía Tây và phía Bắc giáp đường thôn, phía Nam giáp thửa đất số 15 tờ bản đồ số 61, cùng các tài sản gắn liền trên đất, (*có sơ đồ kèm theo*).

- Bà Châu Thị S có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

UBND xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước phải chịu 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Bà Châu Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Châu Thị S số tiền 5.000.000đồng *(Năm triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B theo biên lai số 0019107, quyển số 000383 ngày 30/12/2019.

3. Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp là 12.724.535đồng *(Mười hai triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng)* (đo đạc 8.224.535đồng + xem xét thẩm định, định giá 4.500.000đồng). Nguyên đơn bà Châu Thị S tự nguyện chịu.

Chi phí xác minh tại cấp phúc thẩm là 5.000.000đồng *(Năm triệu đồng)*. Nguyên đơn bà Châu Thị S tự nguyện chịu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

UBND xã Đ không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho UBND xã Đ số tiền 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019469, quyển số 000390 ngày 30/10/2020.

Trường hợp bản án này 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 thoả 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 Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THA DS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Văn Thư