

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 133/2020/DS-PT

Ngày: 18-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất; hủy Giấy
chứng nhận 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 Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Ông Nguyễn Thành Trung

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2020/QĐPT-DS ngày 10/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 102, tổ 9, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn A, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp Đồng Trai, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1977 – Thành viên Công ty Luật Hợp danh Nam Việt luật; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 9, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Phòng Công chứng 1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường Đại lộ Bình Dương, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương Ngọc – Trưởng Phòng Công chứng 1, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân Ph - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 07/UQ-UBND ngày 27/3/2018); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 102, tổ 9, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Bà Trần Thị U, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 102, tổ 9, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Bà Trương Thị K, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Ông Lê Văn T, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 12, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ông Đỗ Ngọc H2, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 2/21C, khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

9. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 2/21C, khu phố Hòa Lân 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

10. Bà Đào Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 9, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

11. Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Dồng Sỏi, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

12. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc T3, sinh năm 1979 - Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 07/NHN0BC-UQ ngày 03/6/2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

13. Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Lăng T4 – Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm XLN HDBank, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 595/2018/UQ-HDB ngày 19/12/2018); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

14. Bà Hoàng Thị Ngọc A, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 26, ấp Dông Sỏi, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

15. Ông Lê Văn U2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 10/50, khu phố Bình Thuận 1, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

16. Ông Đỗ Văn T5, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D9/32, khu phố Bình Thuận 2, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

17. Bà Lê Thị Cẩm L, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 4/18, khu phố 2, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có mặt.

18. Ông Lâm Phước T6, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 353, tổ 9, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

19. Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

20. Bà Trần Thị B, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 542, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 01 năm 2018 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng, lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tố tụng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ng là chủ sử dụng diện tích 9.280 m², thuộc các thửa đất số 692, 2619, tờ bản đồ số 6, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01489.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã B) cấp cho bà Ng ngày 20/4/1994. Năm 2003, bà Ng làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03434 QSDĐ/3232/QĐ-UB ngày 08/6/2004 (trong Giấy chứng nhận thể hiện chủ sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị Ng). Năm 2008, bà Ng làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 42, thành thửa 676, 677. Bà Ng chuyển nhượng thửa đất số 676 cho bà Trần Thị Tuyết M.

Năm 2008, bà L có nhu cầu vay tiền ngân hàng để xây nhà trọ, nên có đề nghị bà Ng cho mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp ngân hàng vay tiền. Bà Ng đồng ý. Bà L chở bà Ng đến Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng thế chấp. Bà không biết việc bà L lừa dối bà

ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà Ng thừa nhận chữ ký và dấu vân tay tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, được Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng là chữ ký và dấu vân tay của bà. Đối tượng tặng cho trong hợp đồng là thửa đất số 656, 670, 90, 677, thuộc tờ bản đồ số 41, 42, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 03434/QSDD/3232/QĐ-UB cấp ngày 08/6/2004, với tổng diện tích tặng cho là 8.599 m². Tuy nhiên, bà Ng cho rằng bà không tặng cho các thửa đất nêu trên cho bà L, việc bà Ng ký tên vào hợp đồng tặng cho là do bị bà L lừa dối.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất, bà L làm thủ tục tách thửa số 677 thành các thửa đất số 853, 854 và chuyển nhượng thửa đất số 854 cho bà Hoàng Thị Ngọc A, các thửa đất còn lại là thửa đất số 853, 90 bà L thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh huyện Bến Cát (nay là thị xã B). Sự việc bà L chuyển nhượng và thế chấp tài sản này, đến tháng 4 năm 2010 bà Ng mới biết, do bà thấy ông T2 - là Cán bộ địa chính xã đến đo đạc thửa đất số 854 (thửa đất được bà L tách ra từ thửa 21). Do bà L là con ruột nên bà Ng không có ý kiến. Đối với các thửa đất số 656, 670, bà L chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T5, chưa hoàn thành thủ tục sang tên do chuyển nhượng trong giai đoạn tranh chấp, hai bên chỉ lập Giấy nhận tiền cọc. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng này, bà Ng biết trong quá trình tố tụng.

Hiện trạng tài sản gắn liền với các thửa đất tranh chấp được thể hiện đúng như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2018 của Tòa án, cụ thể như sau:

Thửa số 90 (do bà Ng, ông Th quản lý, sử dụng), có:

+ 01 căn nhà cấp 4 diện tích 74,99 m²; 01 mái che tole diện tích 40,8 m²; 01 điện kế chính; 01 giếng khoan; 01 nền xi măng diện tích 130 m²; 01 nhà tắm gồm 2 phòng diện tích 7 m²; 100 cây cao su. Các tài sản này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị U.

+ 01 căn nhà tạm diện tích 51 m²; 01 cây dừa; 01 cây vú sữa; 01 cây bằng lăng; 01 cây lộc vừng; 01 cây bưởi; 01 cây sơ ri; 01 cây khế; 01 cây mai. Các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Ng.

+ 03 ngôi mộ đất của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Thấy và ông Nguyễn Văn Mỹ.

+ 02 ngôi mộ xây tô gồm: 01 ngôi mộ của bà cô ông Lâm Phước T6, 01 ngôi mộ của mẹ ông Thiện là bà Nguyễn Thị Trục. Các ngôi mộ này được chôn cất, xây dựng từ lâu.

- Đối với quyền sử dụng đất thửa số 853, tài sản gắn liền với đất gồm có:

+ 01 điện kế chính: Là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn Th.

+ 01 giếng khoan; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 140,15 m², là tài sản thuộc sở hữu của bà Ng, vì tiền cất nhà là do bà Ng đưa cho bà L và bà L đưa cho ông Thu – chồng bà L (hiện đã ly hôn) cất nhà.

+ 01 dãy nhà trọ có 10 phòng diện tích 160,8 m²; 01 dãy nhà trọ có 08 phòng, diện tích 135,36 m²; 01 dãy nhà trọ có 5 phòng trọ và 01 ki ốt diện tích 109,98 m²; 01 nền gạch tàu diện tích 74,9 2m²; 01 rào lưới B40 + trụ bê tông diện tích 189,84 m²; 01 trụ cổng; 01 cổng sắt diện tích 6,05 m²; 01 mái che tole, nền gạch Ciramit, cột gạch xây tô, diện tích 41,77 m²; 01 căn nhà diện tích 32,6 m²; 01 mái che tole, diện tích 132,84 m²; 01 nền xi măng diện tích 47,4 m²; 01 căn nhà tạm diện tích 154 m²; 01 bồn Inox thể tích 1500 lít, chân trụ bê tông là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bà L.

- Đối với các thửa đất số 656, 670, tờ bản đồ số 41 không có tài sản gì gắn liền với đất.

Bà Ng yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, được Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 1808, Quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu do bị lừa dối; vi phạm chủ thể vì đất cấp cho hộ gia đình bà Ng; giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu, buộc bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà Ng tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.863 m² thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03482, được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 25/9/2008 do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 4.081 m², thửa số 670, 656, tờ bản đồ số 41, Giấy chứng nhận số H03481, được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 25/9/2008 do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.454 m², thửa số 853, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03480, được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 25/9/2008, do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

- Tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên.

- Đối với các tài sản thuộc sở hữu của bà L và ông Thu gồm: 01 dãy nhà trọ có 10 phòng diện tích 160,8 m²; 01 dãy nhà trọ có 08 phòng diện tích 135,36 m²; 01 dãy nhà trọ có 5 phòng trọ và 01 ki ốt diện tích 109,98 m²; 01 nền gạch tàu diện tích 74,92 m²; 01 rào lưới B40 + trụ bê tông diện tích 189,84 m²; 01 trụ cổng; 01 cổng sắt diện tích 6,05 m²; 01 mái che tole, nền gạch Ciramit, cột gạch xây tô, diện tích 41,77 m²; 01 căn nhà diện tích 32,6 m²; 01 mái che tole diện tích 132,84 m²; 01 nền xi măng diện tích 47,4 m²; 01 căn nhà tạm diện tích 154 m²; 01 bồn Inox, thể tích 1500 lít, chân trụ bê tông, bà Ng đồng ý trả lại cho bà L trị giá theo giá do Hội đồng định giá thị xã B đã định được thể hiện tại Biên bản định giá ngày 15/11/2018.

- Đối với thửa đất số 854, tờ bản đồ số 42 bà L đã chuyển nhượng cho bà Ánh, ông T2(hiện nay là thửa đất số 916, tờ bản đồ số 42 do vợ chồng ông Đỗ Ngọc H2 quản lý, sử dụng và thửa đất số 915, tờ bản đồ số 42 do vợ chồng ông Khải, bà Kiều quản lý, sử dụng); bà Ng không yêu cầu đòi trả hiện vật, bà Ng

yêu cầu bà L trả cho bà Ng trị giá các thửa đất nêu trên theo giá do Hội đồng định giá thị xã B đã định tại Biên bản định giá ngày 15/11/2018.

- Đối với những ngôi mộ trên thửa đất số 90, bà Ng không có yêu cầu gì trong vụ án này, vẫn để nguyên trạng.

Trong quá trình tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Doãn H trình bày:

Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn Th – là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Ông không trình bày ý kiến bổ sung gì thêm.

Lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị Ng và là em của ông Nguyễn Văn Th. Bà thống nhất với lời trình bày của bà Ng về nguồn gốc các thửa đất số 656, 670, 21, 90, tờ bản đồ số 41, 42, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03434 QSDĐ/3232/QĐ-UB cấp ngày 08/6/2004 do hộ bà Ng đứng tên. Thời điểm bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994 thì tuy bà và ông Nguyễn Văn Th cùng hộ khẩu với bà Ng, nhưng bà và ông Th đều còn nhỏ, không có công sức đóng góp, tôn tạo gì cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Vào năm 2008, bà Ng làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 42, thành thửa đất số 676, 677 và điều chỉnh thông tin từ cấp cho “hộ bà Ng” sang tên cá nhân bà Ng và bà Ng chuyển nhượng thửa đất số 676 cho bà Trần Thị Tuyết M. Ngày 09/6/2008, bà Ng ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà, Hợp đồng được Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 1808, Quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD. Việc bà Ng ký hợp đồng tặng cho bà là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc, lừa dối, chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng là của bà Ng. Đối tượng tặng cho trong hợp đồng là các thửa đất số 656, 670, 90, 677 thuộc tờ bản đồ số 41, 42, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 03434 QSDĐ/3232/QĐ-UB cấp ngày 08/6/2004, với tổng diện tích tặng cho là 8.599 m², trong đó có 384 m² diện tích HLĐB và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Tài sản này, bà Ng tặng cho riêng bà, không liên quan gì đến ông Lê Văn T và trong quá trình sử dụng, bà cũng không đưa tài sản này vào thành tài sản chung của bà và ông Thu. Hiện nay, bà và ông Thu đã ly hôn theo Quyết định số 488/2017/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất, bà Ng về chung sống với bà tại căn nhà bà và ông Thu xây trên thửa đất số 853. Ngoài ra, bà làm thủ tục tách thửa đất số 677 thành các thửa đất số 853, 854 và chuyển nhượng thửa số 854 cho bà Hoàng Thị Ngọc A, các thửa đất số 853, 90 bà thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương để vay tiền xây dựng nhà trọ trên thửa đất số 853. Đối với các thửa đất số 656, 670, bà chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T5, chưa hoàn thành thủ tục sang

tên do chuyển nhượng trong giai đoạn tranh chấp, hai bên chỉ lập Giấy nhận tiền cọc. Tất cả việc tách thửa, chuyển nhượng, thế chấp Ngân hàng bà Ng đều biết, không ngăn cản, tranh chấp gì.

Hiện nay, tài sản gắn liền với các thửa đất bà thống nhất theo lời bà Ng trình bày. Tuy nhiên, đối với các tài sản gồm: 01 diện kế chính; 01 giếng khoan; 01 căn nhà cấp 4, kết cấu kiểu L, nền gạch men, tường gạch xây tô, mái tole, xà gồ C, cửa đi, cửa sổ khung sắt kính, diện tích 140,15 m² xây trên thửa đất số 853 là tài sản của bà và ông Thu.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố.

Đối với các tài sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị U và tài sản của bà Ng, bà vẫn đồng ý để ông Th, bà Út, bà Ng sử dụng vì hiện nay bà chưa có nhu cầu sử dụng, khi có nhu cầu sử dụng và có xảy ra tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với những ngôi mộ trên thửa đất số 90, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, vẫn giữ nguyên hiện trạng.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương, bà Nguyễn Thị Phương Ngọc trình bày:

Ngày 09/6/2008, bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L yêu cầu công chứng viên Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã A, huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương, đất tặng cho diện tích 8.552 m² thuộc các thửa số 656, 21, 670, 90, tờ bản đồ số 41, 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 03434 QSDĐ/3232/QĐ-UB, cấp ngày 08/6/2004. Bên tặng cho là bà Ng đã xuất trình các giấy tờ: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, đơn xin xác nhận độc thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích đo bản đồ địa chính, biên bản xác định ranh, giới, mốc thửa đất. Bên nhận tặng cho là bà L cũng xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, công chứng viên Phòng Công chứng đã kiểm tra, nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, các bên tự khai và cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các giấy tờ cung cấp, nên Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương đã chứng nhận hợp đồng theo yêu cầu và theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Xuân Ph trình bày:

Ngày 25/9/2008, Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp cho bà L các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Số AN 305963 với diện tích 2.608 m² thửa đất số 677, tờ bản đồ 42; số AN305964 diện tích 4.081 m², thuộc thửa đất số 670, 656, tờ bản đồ số 41; số AN305965, diện

tích 1.863m², thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ 42. Đất tọa lạc tại xã A, huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương, nguồn gốc đất nhận tặng cho từ bà Ng. Việc Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L, Hợp đồng được Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 1808, Quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 09/6/2008. Trình tự, thủ tục thực hiện là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 152 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ, Điều 129 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Ng là không có cơ sở.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông là con ruột bà Ng, quyền sử dụng đất đang tranh chấp về hợp đồng giữa bà Ng và bà L, ông có công sức đóng góp, cùng bà Ng khai thác, tôn tạo đất và thời điểm bà Ng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông và bà L đều là thành viên trong hộ của bà Ng.

Nay trong vụ án này ông không yêu cầu, tranh chấp gì. Khi nào vụ án này kết thúc và nêu giữa ông với người được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị U: Bà thông nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Th.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn Kh là vợ chồng. Hiện tại bà, ông Khải đang quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 915, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02802, cấp ngày 27/5/2013, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Đào Thị C. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà xây nhà ở trên đất. Tài sản trên, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, nên trong vụ án này bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Khả trình bày:

Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Kiều, ông không bổ sung gì thêm. Tài sản trên, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp, nên trong vụ án này ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T trình bày:

Trước đây ông và bà L là vợ chồng. Hiện ông và bà L đã ly hôn theo Quyết định số 488/2017/QĐST-HNGĐ ngày 14/11/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trong vụ án này ông không có yêu cầu, tranh chấp gì. Đối với tài sản chung của ông và bà L gắn liền với quyền sử dụng đất, khi nào giữa ông và bà L không thỏa thuận, xảy ra tranh chấp thì sẽ giải quyết ở vụ án khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Ngọc H2 trình bày:

Năm 2016, ông và bà Hợp có nhận chuyển nhượng diện tích 633,8 m² đất thuộc thửa số 916 do bà Hoàng Thị Ngọc A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên đã hoàn thành thủ tục sang tên và ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên và đang sử dụng. Việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ánh là hợp pháp, hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ, bà Ánh đã giao đất cho ông quản lý sử dụng, thời điểm nhận chuyển nhượng không ai tranh chấp, không thực hiện giao dịch dân sự nào với ai. Do đó, trong vụ án này ông không có liên quan, không ý kiến, yêu cầu gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà là vợ của ông Đỗ Ngọc H2. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Hưng, không bổ sung gì thêm. Trong vụ án này bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị C trình bày:

Ngày 29/10/2014 bà nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 915 của vợ chồng ông Nguyễn Văn Kh, bà Trương Thị K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014, số công chứng 006733, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2014 của Văn phòng Công chứng Mỹ Phước, thị xã B. Khoảng 01 năm sau, bà đã chuyển nhượng lại cho ông Khải, bà Kiều. Trong vụ án này bà không có yêu cầu, ý kiến gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T2 trình bày:

Trước đây bà Ánh và ông là vợ chồng, đã ly hôn. Năm 2010, bà Ánh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 854 của bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 161, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/4/2010, nguồn tiền chuyển nhượng là chung của ông và bà Ánh, nhưng chỉ có bà Ánh đứng tên trong hợp đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Ánh tách thửa 854, thành các thửa số 915, 916 và chuyển nhượng thửa số 915 cho ông Đỗ Ngọc H2, bà Hợp; chuyển nhượng thửa số 916 cho ông Khải, bà Kiều. Hai bên đã hoàn thành thủ tục sang tên. Nay trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, ông Trần Quốc T3 trình bày:

Ngày 19/6/2013, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương và bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T ký kết hợp đồng tín dụng số 5503 – LAV – 201302212. Theo đó, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Bến Cát cho bà L, ông Thu vay số tiền là 350.000.000 đồng, mục đích xây dựng nhà trọ, lãi suất 12%/năm, thời hạn vay là 60 tháng, thời đến hạn gốc là ngày 20/6/2018; tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là: Quyền sử dụng đất diện tích 1.479 m², thửa số 90, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305965, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H03482, do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã B) cấp cho bà L vào ngày 25/9/2008; Quyền sử dụng đất diện tích 1.174 m², thuộc thửa số 853, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN305963, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H03480, do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã B) cấp cho bà L vào ngày 25/9/2008, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L, ông Thu vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi. Tuy nhiên, nay trong vụ án này, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với khoản vay của bà L, ông Thu theo hợp đồng tín dụng số 5503 – LAV – 201302212. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L đã thanh toán hết khoản nợ vay này cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đã xóa thế chấp cho bà L vào ngày 05/12/2019.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, ông Trần Lăng T4 trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn Kh, bà Trương Thị K vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 000512/18MN/HĐTD ngày 09/01/2018, số tiền vay 1.170.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 10/01/2018 đến ngày 10/01/2028, lãi suất 12,5%/năm. Khi vay, ông Khải, bà Kiều có thế chấp thửa đất số 915, tờ bản đồ 42, Giấy chứng nhận BP125168 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00375/18MN/HĐBĐ ngày 09/01/2018, đã được công chứng tại Phòng Công chứng 1 Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương vào ngày 10/01/2018. Dư nợ tính đến ngày 03/01/2019, ông Khải, bà Kiều còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh là: 1.063.000.000 đồng. Việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Khải, bà Kiều vay tiền là đúng quy định pháp luật, nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh vẫn tiếp tục duy trì dư nợ tính đến đối với ông Khải, chị Kiều, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tiến hành khởi kiện hoặc yêu cầu độc lập khi cần thiết. Trong trường hợp ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố

Hồ Chí Minh thì đề nghị Tòa án xem xét Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh là bên thứ 3 ngay tình cần được bảo vệ theo Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Nay trong vụ án này, Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến, yêu cầu gì.

- Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Ngọc A trình bày:

Trước đây bà và ông Đặng Văn T2 là vợ chồng, hiện đã ly hôn. Năm 2010, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 854 của bà L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 161, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/4/2010, chuyển nhượng bằng tiền riêng của bà, không liên quan đến ông Thọ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà tách thành các thửa số 915, 916 và chuyển nhượng thửa số 915 cho ông Đỗ Ngọc H2, bà Hợp; chuyển nhượng thửa số 916 cho ông Khải, bà Kiều, hai bên đã hoàn thành thủ tục sang tên. Nay trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn U2 trình bày:

Ngày 01/10/2018, ông có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị L để đảm bảo cho việc chuyển nhượng các thửa đất số 656, 670. Giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2018. Giá chuyển nhượng là 610.000.000 đồng, ông đặt cọc cho bà L 200.000.000 đồng. Hai bên chưa hoàn thành thủ tục sang tên. Ngày 10/3/2019, giữa ông, bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn T5 thỏa thuận miệng ông chuyển tiền đặt cọc đối với các thửa đất nêu trên cho ông Th, hợp đồng giữa ông và bà L chấm dứt; giữa bà L và ông Th lập hợp đồng mới. Ông Th nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 450.000.000 đồng, đặt cọc cho bà L là 250.000.000 đồng. Hiện nay ông không còn liên quan đối với các thửa đất nêu trên.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T5 trình bày:

Trước ngày 27/8/2018, bà L chuyển nhượng cho ông các thửa đất số 656, 670, giữa hai bên chỉ mới tiến hành đặt cọc và lập giấy đặt cọc, hiện không còn lưu giữ giấy tờ gì. Ngày 27/8/2018, ông lập Giấy đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên sang cho bà Lê Thị Cẩm L, theo Giấy đặt cọc đề ngày 27/8/2018. Ngày 01/10/2018, giữa bà Loan, bà L và ông thỏa thuận thống nhất, để bà L chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn U2, theo Giấy đặt cọc đề ngày 01/10/2018. Ngày 10/3/2019 giữa bà L, ông Út và ông thỏa thuận hủy việc đặt cọc Giấy đặt cọc đề ngày 01/10/2018 giữa bà L với ông Út và sang tiền đặt cọc lại cho ông theo Giấy đặt cọc đề ngày 10/3/2019, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho bà L số tiền 250.000.000 đồng. Do đó, hiện nay, ông là người đặt cọc tiền cho bà L để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 656, 670, tờ bản đồ số 41 của bà L. Khi đặt cọc tiền, ông không biết đất đang tranh chấp. Việc giao dịch đặt cọc và tiền đặt cọc không liên quan đến vợ

ông. Nay ông không yêu cầu gì liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa ông và bà L trong vụ án này. Khi nào vụ án kết thúc và nếu giữa ông và bà L có xảy ra tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm L trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Đỗ Văn T5, bà không có ý kiến, yêu cầu trong vụ án này.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Phước T6 trình bày:

Hai ngôi mộ (xây tô) trên đất thuộc thửa số 90, gồm: 01 ngôi mộ của bà cố của ông (ông không nhớ họ tên), chôn vào năm 1947, 01 của mẹ ông Thiện tên Nguyễn Thị Trục, chôn vào năm 1975. Trong vụ án này, ông không có ý kiến, yêu cầu gì. Trường hợp nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu liên quan đến hai ngôi mộ, hoặc có tranh chấp thì giữa ông với nguyên đơn hoặc bị đơn sẽ tự thương lượng với nhau.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:

Ba ngôi mộ đất trên thửa đất số 90 là của cha chồng bà tên Nguyễn Văn S1, mẹ chồng bà tên Nguyễn Thị Thấy và em chồng bà tên Nguyễn Văn Mỹ. Ba ngôi mộ được chôn cất từ trước giải phóng. Trong vụ án này, bà không có ý kiến, yêu cầu gì. Trường hợp nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu liên quan đến ba ngôi mộ, hoặc có tranh chấp thì giữa bà với nguyên đơn hoặc bị đơn sẽ tự thương lượng với nhau.

Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh S trình bày:

Ông là con ruột của bà Trần Thị B. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà B, không bổ sung gì thêm. Trong vụ án này, ông không có ý kiến. Trường hợp nguyên đơn, bị đơn có yêu cầu liên quan đến ba ngôi mộ, hoặc có tranh chấp thì giữa ông với nguyên đơn hoặc bị đơn sẽ tự thương lượng với nhau.

Tại Bản án số 71/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng đối với bà Nguyễn Thị L về các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, do Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 1808, Quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L.

- Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03480, H03481, H03482 cấp cùng ngày 25/9/2008 do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất;

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 11 năm 2019 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ng kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 656, 670, tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 677, tờ bản đồ số 42 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L đối với hai thửa đất này; giữ lại kháng cáo phân hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 42 vì trên đất có căn nhà do bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Văn Th đang ở.

Đối với quyền lợi giữa bà Ng, ông Th; quyền lợi liên quan đến việc quản lý, thăm nom mồ mả thân nhân của ông Lâm Phước T6, ông Nguyễn Minh S, bà Trịnh Thị Bảy do các bên tự thỏa thuận. Trường hợp các bên có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Doãn H trình bày: Nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với phân hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 656, 670, tờ bản đồ số 41 và thửa đất số 677, tờ bản đồ số 42 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L đối với hai thửa đất này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết phân hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 42 và các phần còn lại của vụ án như chi phí tố tụng, án phí, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với thửa đất số 656, 670, 677 do bà L đang quản lý. Đối với phần kháng cáo còn lại, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết, cụ thể bà L giao trả cho bà Ng phần đất thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 42. Xét nội dung thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối

với phần kháng cáo nguyên đơn đã rút và sửa bản án sơ thẩm công sự sự thỏa thuận của các đương sự đối với thửa đất số 90.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã B, Phòng Công chứng 1, tỉnh Bình Dương, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, bà Trần Thị U, ông Lê Văn T, ông Đặng Văn T2, bà Hoàng Thị Ngọc A, ông Lê Văn U2, ông Đỗ Văn T5, bà Trần Thị B có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm: Ông Nguyễn Văn Kh, bà Trương Thị K, ông Đỗ Ngọc H2, bà Phạm Thị H1, bà Đào Thị C đã được Tòa án niêm yết giấy triệu tập tham gia phiên tòa công khai hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, được Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng (số công chứng 1808, Quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD) giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu đối với diện tích đất thuộc thửa số 656, 670, 677, tờ bản đồ số 41, 42 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận cấp cho 02 phần đất nêu trên. Xét việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2, Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Đối với diện tích đất thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 42, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết như sau:

- Hủy 01 phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, do Phòng Công chứng 1, tỉnh Bình Dương công chứng (số công chứng 1808, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD) được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất thuộc thửa số 90, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (diện tích đo đạc thực tế là 2.602,9m²).

- Bà Nguyễn Thị Ng được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 42 (đo đạc thực tế 2.602,9m²) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 19-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B

thực hiện), tọa lạc tại ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo hiện trạng thực tế (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất).

Diện tích đất thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 42 (đo đạc thực tế 2.602,9m²) trước đây được bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã B để bảo đảm khoản vay 350.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L xác định bà đã thanh toán hết khoản vay tại Ngân hàng và cung cấp tài liệu là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đã xóa thế chấp ngày 05/12/2019; đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã B cũng đã có văn bản xác định bà L đã thanh toán hết khoản nợ vay cho Ngân hàng vào ngày 05/12/2019.

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án (phần nguyên đơn không rút kháng cáo), sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; vụ án không có yêu cầu phản tố của bị đơn; không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sự thỏa thuận của các đương sự không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại Tòa án cấp phúc thẩm (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản): Bà Nguyễn Thị Ng tự nguyện chịu.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng chịu. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1947 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo (nguyên đơn) là người cao tuổi nên được miễn nộp. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng, cần tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, Điều 289, Điều 300, khoản 2, Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 12, khoản 5, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ng đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, cụ thể là phần tranh chấp:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, do Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 1808, Quyền số 06TP/CC – SCC/HĐGD, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất thuộc thửa số 677, tờ bản đồ số 42 và thửa số 656, 670, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Và phần yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03480, H03481 do UBND huyện Bến Cát cấp cùng ngày 25/9/2008 do bà Nguyễn Thị L đứng tên.

2. Sửa một phần còn lại của Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng (do anh Đoàn Văn A đại diện hợp pháp) với bị đơn bà Nguyễn Thị L; nội dung thỏa thuận cụ thể như sau:

- Hủy 01 phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/6/2008, do Phòng Công chứng 1 tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 1808, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03482 ngày 25/9/2008 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã B) cấp cho bà Nguyễn Thị L (diện tích đo đạc thực tế 2.602,9m²), tọa lạc tại ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Ng được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 90 nêu trên (diện tích đo đạc thực tế 2.602,9m²) theo hiện trạng thực tế bà Nguyễn Thị Ng và ông Nguyễn Văn Th đang quản lý, sử dụng.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03482 ngày 25/9/2008 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã B) cấp cho bà Nguyễn Thị L.

Bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ đăng ký, kê khai; thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 90, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ng chịu 5.196.000 đồng (năm triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Ng đã thực hiện xong.

- Chi phí định giá tài sản tại Tòa án cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ng chịu số tiền 1.400.000 đồng. Bà Ng đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ng được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp, tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0017456 ngày 15/01/2018.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng được miễn nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho bà Nguyễn Thị Ng số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042232 ngày 19/11/2019.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh

