TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ A**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NB1** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 305/2019/DSPT
Ngày: 16/4/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ A

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đ1 T .

Các Thẩm phán:

1. Ông Phạm H4 G
2. Bà Trịnh Thị A1

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thục T1 – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố A

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng L - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 16 tháng 4 7N 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 473/DSPT ngày 03 tháng 10 7N 2018, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2018/DS-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận A2 , Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1142/2019/QĐPT ngày 15 tháng 3 7N 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu B (vắng mặt)

Địa chỉ: 99 HN , phường Đ , Quận A2 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T2 (có mặt).

Địa chỉ: 60/109 T3 , Phường 8, Quận A3 , Thành phố A .

Bị đơn: Ông Trần VA (vắng mặt)

Địa chỉ: 1/44A, khu phố 4, phường L1 , Quận A2 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Huyền Đ1 (có mặt).

Địa chỉ: 2/12 Đường số 9, khu phố 4, phường A4 , Quận A2 , Thành phố A .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn P (đã mất);

Địa chỉ: 1/44A L2 , khu phố 4, phường L1 , Quận A2 , Thành phố A .

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Không có.

2. Ông Trần A5 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2/12 Đường số 9, khu phố 4, phường A4 , Quận A2 , Thành phố A .

3. Ông Trần Văn Đ2 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1/44A L2 , khu phố 4, phường L1 , Quận A2 , Thành phố A .

4. Bà Trần Thị H3 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1/44A L2 , khu phố 4, phường L1 , Quận A2 , Thành phố A .

5. Bà Trần Thị H4 (vắng mặt);

Địa chỉ: 192A, tổ 5, phường Cát Lái, Quận A2 , Thành phố A .

6. Ông Trần E (vắng mặt);

Địa chỉ: 1/44A L2 , khu phố 4, phường L1 , Quận A2 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của ông A4 , ông E, ông Đ, bà H3 và bà H5 : Ông Lê Huyền Đ1 (có mặt).

7. Ông Phạm Minh Đ1 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã T4 , huyện NH3 T5 , tỉnh NĐ .

8. Ông Hồ Ngọc NB1(vắng mặt);

Địa chỉ: 98/76 I, Phường 15, quận B1 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Hồ Thị Ngọc A1 (vắng mặt).

Địa chỉ: 151/18 M2 , phường Đ , Quận A2 , Thành phố A .

9. Bà Hồ Thị Ngọc A1 (vắng mặt);

Địa chỉ: 151/18 M2 , phường Đ , Quận A2 , Thành phố A .

10. Ông Hồ Ngọc Q (vắng mặt);

Địa chỉ: 55/3 NT, phường TT, Quận A2 , Thành phố A .

11. Bà Hồ Thị Ngọc M4 (vắng mặt);

Địa chỉ: 44 Đường 41, ấp Đ5, phường TT, Quận A2 , Thành phố A .

12. Bà Hồ Thị Ngọc H7(vắng mặt);

Địa chỉ: 55/3 NT, phường TT, Quận A2 , Thành phố A .

13. Bà Hồ Thị Ngọc V1(vắng mặt);

Địa chỉ: 32/15/11, khu phố 3, phường 3T, Quận A6 , Thành phố A .

14. Bà Hồ Thị Ngọc Y (vắng mặt);

Địa chỉ: 55/3 NT, phường TT, Quận A2 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của ông Q1, bà M4, bà H8, bà V2, bà Y: Ông Hồ Ngọc NB1, bà Hồ Thị Ngọc A1 (vắng mặt).

15. Bà Nguyễn Thị Thuý H4 (vắng mặt);

Địa chỉ: 63 DT, phường TT, Quận A2 , Thành phố A .

16. Ông Lưu 5V Q (vắng mặt);

Địa chỉ: 50 KD, phường DH , Thành phố PL.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Q1: Ông Nguyễn Chí T9(vắng mặt).

Địa chỉ: 01 CC, Phường 12, quận B1 , Thành phố A .

17. Công ty cổ phần L1 (vắng mặt)

Địa chỉ: 202 T3 , Phường 9, Quận A3 , Thành phố A .

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần L1 : Ông Nguyễn Tấn Đ7 (vắng mặt).

18. Ngân hàng TMCP Công Z (vắng mặt);

Địa chỉ: 108 HD, quận KH, Thành phố HX.

Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Công Z: Ông Huỳnh NA (vắng mặt).

Địa chỉ: 97 HV, Thành phố A01, tỉnh A01.

19. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG;

Địa chỉ: thôn TA, xã B3, huyện B4, tỉnh A01.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG: Ông Trần Văn T2 (có mặt).

20. Văn phòng công chứng Đ0 (vắng mặt);

Địa chỉ: 280A19 CĐ, phường PP, Quận A2 , Thành phố A .

21. Ông Đặng Văn Q6 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1/104D, khu phố 4, phường L1 , Quận A2 , Thành phố A .

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu BB.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 27/9/2013, bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu B có ông Trần Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 11/6/1996 ông A và bà LL đã chuyển nhượng phần đất 4.891m^2 cho ông Nguyễn Hữu BB. Tuy nhiên, hai bên chỉ làm giấy tay, có người làm chứng, có Giấy nhận cọc tiền Bán đất ngày 11/6/1996, đặt cọc trước là 03 lượng vàng (vàng 95%) để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 17/6/1996, hai bên đã tiến hành lập "Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" lô đất có diện tích 4.891m^2 số thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện ĐT. Hai bên đã thỏa thuận nội dung sang nhượng và thanh toán bàn giao đất xong ký vào Tờ giao kèo sang nhượng. Ông B đã sử dụng phần đất sang nhượng từ đó đến nay và có dựng hai căn nhà lá gồm: Căn nhà lá khoảng 80m^2 cất 7N 2002, căn nhà còn lại cũng là nhà lá khoảng 70m^2 cất 7N 2000. Ông B có nộp thuế từ 7N 1996. Cho đến nay, ông B không tặng cho hay chuyển nhượng cho ai khác. Hiện trạng đất thuộc Dự án khu dân cư L1 , do Công ty Cổ phần L1 làm chủ đầu tư. Ông B chưa nhận được tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích đất tranh chấp. Vì có chuyển nhượng đất cho ông B nhưng chưa sang tên được nên ông Á mới ủy quyền cho con của ông B là ông T2 đi tiếp xúc hiệp thương. Việc đặt cọc có ba giấy khác nhau là do các bên có sự thay đổi ý kiến, nhưng vẫn tiến hành đúng việc chuyển nhượng là ký "Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" và bàn giao đất cùng với

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm ký tờ giao kèo. Sau đó, ông A mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho người khác, vì trên giấy chứng nhận ông A còn một phần diện tích không chuyển nhượng cho ông BB. Về bà Võ Thị X– vợ của ông BB, giữa ông B và bà X đã ly hôn, diện tích đất tranh chấp không liên quan gì đến bà X. Nay ông B yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.891m^2 mà ông Trần Văn A và bà Võ Thị LL đã chuyển nhượng cho ông B 7N 1996 vì toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc dự án đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần L1 có trách nhiệm liên hệ trực tiếp, thỏa thuận giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với ông BB.

- Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của các đồng thừa kế của ông A và bà LL ngày 06/02/2010 lập tại Văn phòng công chứng ĐT. Vì trong phần di sản thừa kế diện tích 11.057m^2 đất, có phần diện tích 4.891m^2 đã chuyển nhượng cho ông BB.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền về việc ông Trần VA ủy quyền cho ông Phạm Minh Đ1 liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục tiếp xúc, thỏa thuận giá đền bù, ký nhận các quyết định, ký và nhận tiền đền bù giải tỏa phần đất 11.057m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 ngày 22/02/1993 do Ủy ban nhân dân quận Đ0 cấp ngày 22/02/1993.

Bị đơn - ông Trần VA có ông Lê Huyền Đ1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn. Giấy chuyển nhượng đất 7N 1996 không có giá trị pháp lý, vì diện tích đất chuyển nhượng là loại đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình, việc mua Bán là trái quy định pháp luật. Về "Giấy nhận cọc tiền Bán đất" lập ngày 11/6/1996 có ba giấy nhưng nội dung có khác nhau. Đồng thời, "Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" ký kết số tiền, số vàng không thống nhất với nội dung của cả 03 Giấy nhận cọc tiền Bán đất. Giấy đặt cọc ghi nhận các bên đã giao nhận 03 lượng vàng nhưng ở điều khoản thanh toán của "Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" lại ghi là giao nhận toàn bộ tiền một lần. Thực tế các bên chưa giao nhận tiền, chưa giao nhận giấy tờ, chưa giao đất nên chưa thực hiện hợp đồng. Phía ông A có nhận cọc 03 lượng vàng (loại vàng 95%) và từ đó đến nay ông B cũng không đòi lại. Không có việc ông A và bà LL mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì sau khi ông A chết 7N 2000 và bà LL chết 7N 2008, các con của ông A và bà LL phải xin cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/6/2009, các con của ông A và bà LL làm đơn cớ mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 cấp ngày 22/02/1993. Ngày 26/11/2009, Ủy ban nhân dân phường L1 có Thông Báo số 65/TB-UBND về việc kết thúc niêm yết việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 cấp ngày 22/02/1993. Ngày 06/02/2010, những

người con của ông A và bà LL đã lập "Văn bản phân chia tài sản thừa kế" tại phòng công chứng ĐT. Đồng thời, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A2 cũng có văn bản ngày 07/11/2012 xác nhận là đất của ông A chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Hiện trạng đất: Hiện có quyết định thu hồi đất chung cho dự án khu dân cư tại phường L1 , Quận A2 theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 và P án số 21/PA-HĐBT ngày 29/01/2007. Về Biên bản tiếp xúc hiệp thương ngày 06/9/2012 là do ông Á ủy quyền cho ông T2 được tham gia nhưng văn bản ủy quyền này đã hết hiệu lực. Việc ông B cất nhà 7N 2000 và 7N 2002 là không có, chỉ có cất căn nhà lá vào đầu 7N 2014, nhưng ông Á không ngăn cản vì cho rằng đất đã thuộc dự án, có quyết định thu hồi rồi nên việc ngăn cản là của chủ đầu tư. Việc giao nhận đất, giao nhận tiền thực hiện hợp đồng là không có. Vì nếu có thì từ 7N 1996 đến 7N 2004 mới có quy hoạch dự án thì thời gian đó vì sao không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần A5 , ông Trần E, ông Phạm Minh 1Đ, ông Trần Văn 2Đ, bà Trần Thị 1H, bà Trần Thị H4 có ông Lê Huyền Đ1 là người đại diện trình bày: Các ông, bà thống nhất với ý kiến của bị đơn và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hồ Ngọc NB1, bà Hồ Thị Ngọc A1 , ông Hồ Ngọc Q1, bà Hồ Thị Ngọc M4, bà Hồ Thị Ngọc H8, bà Hồ Thị Ngọc V2, bà Hồ Thị Ngọc Y, có ông Hồ Ngọc NB1, bà Hồ Thị Ngọc A1 là người đại diện theo ủy quyền, đồng thời ông Hồ Ngọc NB1, bà Hồ Thị Ngọc A1 còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có ý kiến trình bày: Các ông, bà xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thúy H4 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Bà H4 không tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lưu 5V Q có ông Nguyễn Chí T9là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Ông Q không tranh chấp, không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần L1 có ông Nguyễn Tấn Đ7 là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có nộp bản tự khai ngày 15/01/2016 trình bày ý kiến như sau: Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư L1 B, phường L1 , Quận A2 do Công ty Cổ phần L1 làm chủ đầu tư theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố A về việc thu hồi và tạm giao đất để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư L1 tại phường L1 , Quận

A2 . Công ty đã hoàn tất việc bồi thường với chủ sử dụng thông qua người được ủy quyền. Quyết định số 1605/QĐ-UBND ngày 15/02/2007 của Ủy ban nhân dân Quận A2 về việc phê duyệt P án số 21/PA-HĐBT ngày 29/01/2007 của Hội đồng Bồi thường dự án L1 .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng thương mại cổ phần Công Z yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG có ông Trần Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền xác định có giao dịch vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công Z nhưng không yêu cầu Tòa giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng Đ0 có người đại diện theo pháp luật là Đặng Toại 7T xác định việc công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế giữa các đồng thừa kế của ông A, bà LL là đúng quy định. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo luật định. Văn phòng Công chứng Đ0 xin vắng mặt theo Công văn số 78/VPCCTĐ, ngày 14/4/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn Q6 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trình bày: Nhà tạm đã có trên vị trí đất từ trước 7N 2014, do ông Q6 xây cất và không liên quan đến ai khác. Ông Q6 được ông B nhờ giữ đất từ 7N 2004. Ông Q6 không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Về xác định giá trị tranh chấp, các bên đồng ý theo giá đền bù của dự án làm cơ sở để giải quyết tranh chấp và không yêu cầu định giá đối với đất, các bên không tranh chấp đối với tài sản trên vị trí đất tranh chấp, không yêu cầu Tòa giải quyết đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu B và ông Hồ H4 Ngọc, không yêu cầu Tòa giải quyết đối với giao dịch giữa ông BB, Ngân hàng thương mại cổ phần Công Z, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG, không yêu cầu Tòa giải quyết đối với giao dịch cho ở nhờ giữa ông Nguyễn Hữu B và ông Đặng Văn Q6 , diện tích đất tranh chấp hiện các bên chuyển nhượng cho ai khác. Các bên đương sự xác định không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn Tấn 7H , ông Đào Văn 7N đã chết. Tại Tòa, không đương sự nào cung cấp địa chỉ của ông Nguyễn Thanh 7B . Các bên cùng xác định không yêu cầu trưng cầu giám định đối với các tài liệu liên quan trong vụ án như: "Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp", "Giấy nhận cọc tiền Bán đất" lập ngày 11/6/1996...Các bên không yêu cầu Tòa giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu Tòa giải quyết đối với số vàng đặt cọc: 03 lượng, loại 95%; không yêu cầu Tòa giải quyết đối với công sức tu bổ, gìn giữ đất và các chi phí khác như chi phí tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận A2 đã tuyên như sau:

Căn cứ vào:

- Khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 220, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 7N 2015;

- Khoản 1 Điều 2; khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai 7N 1993;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu B về việc: Tranh chấp sử dụng đất diện tích 4.891m^2 thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện Đ0 thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh số hợp đồng 008848/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 29/12/2014 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A xác lập; yêu cầu Công ty Cổ phần L1 có trách nhiệm liên hệ trực tiếp, thỏa thuận giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; yêu cầu hủy Văn bản phân chia tài sản thừa kế do các đồng thừa kế của ông A và bà LL xác lập ngày 06/02/2010 lập tại Văn phòng Công chứng ĐT; yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền về việc ông Trần VA ủy quyền cho ông Phạm Minh Đ1 liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục tiếp xúc, thỏa thuận giá đền bù, ký nhận các quyết định, ký và nhận tiền đền bù giải tỏa phần đất 11.057m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 ngày 22/02/1993 do Ủy ban nhân dân quận Đ0 cấp ngày 22/02/1993.

Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Tòa tuyên vô hiệu và hủy bỏ Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 và 03 giấy nhận cọc xác lập cùng ngày 11/6/1996, liên quan đến phần đất diện tích 4.891m^2 thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện ĐT.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 7N 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/7/2018, nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu B kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Hữu B do ông Trần Văn T2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc ông B có chuyển nhượng phần đất mà các bên đang tranh chấp là có thật. Việc ông B đã thanh toán cho ông Á theo hợp đồng chuyển nhượng đã được nhân chứng là ông Nguyễn Thanh 7B xác nhận (ông 7B có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng với tư cách là nhân chứng với ông Đào Văn NB1. Ông NB1 đã chết). Ông B đã nộp chứng cứ này ở Toà án cấp sơ thẩm nhưng không được lưu trong hồ sơ vụ án và không được Toà án cấp sơ thẩm xem xét, đA1 giá là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông BB. Sau khi ký và thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã giao nhận đất phù hợp với thoả T2 trong hợp đồng, với lời khai của những người sống xung quanh khu đất tranh chấp, với lời khai của nhân chứng. Ông B cũng giao cho ông Đặng Văn Q6 quản lý, chăm coi phần đất này. Ông B cũng uỷ quyền cho ông T2 (con ông BB) được đại diện để nhận tiền đền bù đối với phần đất tranh chấp. Tất cả những chứng cứ này đã chứng minh ông B là người có quyền hợp pháp đối với phần đất này nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông BB, xác định ông B là người đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận tiền đền bù nhằm đảm bảo quyền lợi cho ông BB.

Bị đơn – ông Trần VA và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần A5 , ông Trần Văn 2Đ, bà Trần Thị 8H , bà Trần Thị H4 và ông Trần E do ông Lê Huyền Đ1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông B chỉ đặt cọc mà chưa thanh toán theo thoả T2 trong hợp đồng. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A, các con và ông B không phải là chữ ký của ông A và các con. Tuy nhiên, phía bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký. Ông B không chứng minh được là có giao tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông BB.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố A tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng của hai bên chỉ là giấy tay nên không có giá trị pháp lý. Ông B không chứng minh được đã thanh toán tiền theo thoả T2 trong hợp đồng nên không có cơ sở xem xét kháng cáo của ông BB, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu B (do ông Trần Văn T2 đại diện theo ủy quyền) làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định pháp luật là hợp lệ, nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – các ông, bà Trần A5 , Trần Văn 2Đ, Trần Thị 8H , Trần Thị H5 , Trần E, Phạm Minh 1Đ, Hồ Ngọc NB1, Hồ Thị Ngọc A1 , Hồ Ngọc Q1, Hồ Thị Ngọc M4, Hồ Thị Ngọc H8, Hồ Thị Ngọc V2, Hồ Thị Ngọc Y, Nguyễn Thị Thuý H5 , Lưu 5V Q1, Đặng Văn Q6 , Công ty Cổ phần L1 , Văn phòng công chứng Đ0 và Ngân hàng TMCP Công Z vắng mặt tại phiên toà thuộc trường hợp đã được tống Đ7 hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên toà, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 7N 2015, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[3] Xác định đối tượng tranh chấp

Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 008848/ĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 29/12/2014 thì phần đất tranh chấp diện tích 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557 Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện ĐT, Thành phố A (nay là phường L1 , Quận A2 , Thành phố A) (BL 169). Phần đất tranh chấp thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 969 QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện Đ0 cấp cho ông Trần Văn A ngày 22/02/1993 (tổng diện tích ông A được cấp là 11.057m²) (BL 180). Phần đất thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư L1 B, phường L1 , Quận A2 do Công ty Cổ phần L1 làm chủ đầu tư theo Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố A vè việc thu hồi và tạm giao đất để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư L1 tại phường L1 , Quận A2 . Trên phần đất tranh chấp có căn nhà tạm, ông Đặng Văn Q6 trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và toàn bộ phần đất tranh chấp (ông Q6 được ông B thuê giữ đất).

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp

Căn cứ Công văn số 1108/CNQ2 ngày 12/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố A – Chi nhA1 Quận A2 có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần SV khai hoang 7N 1954, ông Sa quản lý, sử dụng đến 7N 1968 để lại cho con là ông Trần Văn A. Ngày 22/02/1993, ông Trần Văn A được Ủy ban nhân dân huyện Đ0 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741.

[5] Xác định chứng cứ

Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 4.891m² đã được ông A chuyển nhượng cho nguyên đơn vào 7N 1996. Phía nguyên đơn xuất trình các chứng cứ là: Giấy nhận cọc tiền Bán đất ngày 11/6/1996 và Biên nhận ngày 11/6/1996 có chữ ký của ông Trần Văn A; Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 có chữ ký của ông A, vợ ông A là bà Võ Thị LL và những người con của ông A là ông Trần VA, ông Trần A5 , ông Trần Văn 2Đ, ông Trần E (bản chính). Phía bị đơn không thừa nhận chữ ký tại các chứng cứ này, phía bị đơn cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 103 Bộ luật tố tụng dân sự 7N 2015: *"Trường hợp chứng cứ bị tố cáo là giả mạo thì người đưa ra chứng cứ đó có quyền rút lại; nếu không rút lại thì người tố cáo có quyền yêu cầu Tòa án giám định theo quy định tại Điều 102 của Bộ luật này".* Phía bị đơn không thừa nhận chữ ký tại các Giấy nhận cọc, biên nhận, Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp do nguyên đơn xuất trình nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn, xác định Giấy nhận cọc, biên nhận, Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp do nguyên đơn xuất trình là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 7N 2015, là căn cứ để xem xét giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông B xuất trình chứng cứ là Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng không chứng minh được ông A và bà LL có ký tên hoặc điểm chỉ trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đó không công nhận chứng cứ này là chưa phù hợp.

Tại Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 có 02 người ký tên làm chứng là ông Đào Văn 7N và ông Nguyễn Thanh 7B . Hiện này ông Đào Văn 7N đã chết nên không thể lấy lời khai. Đối với ông Nguyễn Thanh 7B , vào ngày 10/4/2019 ông 7B có nộp cho Tòa án Bản tường trình diễn biến sự việc xảy ra, đây là chứng cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 7N 2015, là căn cứ để xem xét giải quyết vụ án.

[6] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử đụng đất giữa ông A và ông BB.

Theo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 được lập giữa bên sang nhượng (bên A) là ông Trần Văn A và bên

được nhượng (bên B) là ông Nguyễn Hữu BB, Hồ Ngọc H5 , hai bên đã thỏa thuận: Nội dung sang nhượng là lô đất số 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557 xã L1 , huyện Đ0 do ông Trần Văn A đứng tên chủ quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 cấp ngày 22/2/1993 do Ủy ban nhân dân huyện Đ0 cấp có diện tích 4.891m², đơn giá 22.500.000 đồng/1.000m², tổng cộng 110.250.000 đồng; Thanh toán và bàn giao đất: sau khi ký giao kèo sang nhượng chủ quyền đất thì Bên B thanh toán cho bên A theo P thức sau: Bên B sẽ thanh toán 01 lần cho Bên A theo đơn giá ghi như trên. Tổng giá trị là 112.072.500 đồng. Sau khi nhận số tiền đầy đủ do Bên B chi trả 1 lần coi như Bên B đã đền bù hoa màu cho Bên A. Bên A giao toàn bộ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao ngay lô đất cho Bên B sử dụng vì bên B là sở hữu chính thức đồng thời Bên A không được tiếp tục canh tác hoặc trồng trọt trên lô đất sang nhượng. Tại phần ký tên của bên A có chữ ký của ông Trần Văn A, vợ là bà Võ Thị 2L , các con là ông Trần VA, Trần A5 , Trần Văn 2Đ, Trần E.

Nguyên đơn trình bày trước khi ký tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, vào ngày 11/6/1996 ông B đã đặt cọc cho ông A 03 cây vàng (15.000.000 đồng). Ngày 17/6/1996, sau khi ký tên vào Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, ông B đã thanh toán cho ông A số tiền còn lại của hợp đồng là 95.197.000 đồng, tổng cộng số tiền là 110.250.000 đồng. Tuy nhiên, ông 7N có yêu cầu ông A trả cho ông 7N 16.878.500 đồng tiền phí môi giới nên ông B chấp nhận thanh toán thêm 16.878.500 đồng. Vì vậy, tại mặt sau của hợp đồng hai bên thống nhất ghi tổng giá trị là 112.072.500 đồng. Ngay sau khi thanh toán tiền, gia đình ông A đã giao đất cho ông B quản lý sử dụng cho đến nay. Phía bị đơn chỉ thừa nhận ông A có nhận của ông B 03 lượng vàng đặt cọc vào ngày 11/6/1996, nhưng ông A không ký Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất, không nhận tiền, không bàn giao đất cho ông BB. Xét thấy:

Căn cứ Bản tường trình diễn biến sự việc xảy ra đề ngày 10/4/2019 của ông Nguyễn Thanh 7B – người ký tên làm chứng tại Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 có nội dung: "7N 1996 nhà tôi có mua đất ở phường L1 (xã L1 cũ) và biết việc ông B có mua 4.891m² đất của vợ chồng ông Trần Văn A với giá 04 cây vàng trên một công đất (1.000m²) tọa lạc tại ấp L2 , xã L1 . Tôi với ông Đào Văn 7N có đi chung và chứng kiến việc giao dịch trên. Ngày hôm đó tôi thấy ông B có đưa gia đình ông A số tiền 95.197.000 đồng (đó là số tiền mua đất còn lại sau khi đã trừ phần đặt cọc trước đó) sau đó vì ông 7N đòi ông A phải thanh toàn thêm số tiền 16.878.500 đồng, ông B đã thay mặt vợ chồng ông A thanh toán thêm số tiền ấy cho ông 7N và vợ chồng ông A cùng các con ông A đồng ý chỉnh lại số tiền thành 112.072.500 đồng nên mới có 02 số tiền trên tờ giao kèo là vậy. Lúc hai bên (ông B và ông

A) giao nhận tiền có sự chứng kiến của vợ và các con ông A. Ngay lúc ký tên giao kèo chuyển nhượng đất tôi đã chứng kiến việc hai bên mua Bán thống nhất bên mua được quyền sử dụng mảnh đất trên ngay khi ký kết giao kèo chuyển nhượng. Cùng ngày hôm đó tôi còn thấy ông A dẫn ông B ra phần ruộng để nhận bàn giao đất trong ngày".

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 08/5/2012 của Ủy ban phường L1 , Quận A2 (BL 45) về việc cam kết về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ Trần VA có nội dung:

"Hộ ông Trần Văn A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741 ngày 22/02/1993 tổng diện tích 11.057m². Hộ ông Trần Văn A có chuyển nhượng bằng giấy tay cho các hộ sau: ông Nguyễn Hữu B bằng hợp đồng lập ngày 17/6/1996 các thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, tổng diện tích 4.891m²; chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc 5V bằng giấy tay lập ngày 25/8/1997 diện tích 1.290m²; chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Mai T11, hợp đồng lập ngày 15/12/1998, diện tích 1.000m²; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Chúc M5 diện tích 5.051m²; chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ9 diện tích khoảng 500m². Hiện còn các thửa 122, 124, 128, 131 do ông Trần VA sử dụng. Ông Á cam kết ngoài việc chuyển nhượng như đã tường trình ở trên, gia đình ông không có chuyển nhượng cho bất cứ ai khác".

Căn cứ Công văn số 156/UBND ngày 18/5/2012 của Ủy ban nhân dân phường L1 về việc kiến nghị hướng dẫn nghiệp vụ trong việc lập hồ sơ bồi thường có nội dung xác nhận về quá trình chuyển nhượng: "ngày 17/6/1996, hộ ông Trần Văn A chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông BB, diện tích đất 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557".

Căn cứ lời xác nhận của ông Đặng Văn Q6 tại Bản tự khai ngày 12/4/2018 (BL 261): "Ông là người được ông Nguyễn Hữu B thuê để trông coi phần đất hiện đang tranh chấp. Ông Q6 được ông B thuê giữ đất vào khoảng 7N 2004, tại thời điểm này phần đất trên là đất trống. Do nhà ông Q6 ở sát phần đất trên nên ông B thuê ông Q6 qua trông coi giữ đất. Đến khoảng 7N 2008 thì ông B cất chòi lá trên đất để ông Q6 ở chăn nuôi, trồng trọt. 7N 2013, do chòi bị hư hỏng nên ông Q6 (ông B đưa tiền cho ông Q6) đã dựng lại chòi mới và tiếp tục ở cho đến nay".

Căn cứ nội dung trả lời xác minh của Ủy ban nhân dân phường L1 , Quận A2 trả lời Công văn số 347/TAQ2 ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân dân Quận A2 có nội dung (BL 305):"Hai căn nhà tạm (cột cây, mái lá, nền đất) do ông Đặng Văn Q6 tạo lập 7N 2014 để ở và nuôi trâu bò, không bị xử phạt vi phạm hành chính trên đất của ông Nguyễn Hữu B mua giấy tay của ông Trần Văn A và bà Võ Thị 2L . Hiện trạng ông Q6 vẫn đang sử dụng và nuôi trâu bò".

Căn cứ Công văn số 257/UBND ngày 14/3/2019 về việc Báo cáo nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất của Ủy ban nhân dân phường L1 có nội dung:"Ngày 17/6/1993 ông Trần Văn A chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Hữu BB, diện tích đất 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 5555, 556, 557 (do Giấy chứng nhận bị thất lạc) và ông B thuê người trông coi và sử dụng để chăn nuôi, trồng trọt cho đến nay".

Căn cứ Sổ thuế sử dụng đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân phường L1 cung cấp (BL 304) thì 7N 1998 ông Nguyễn Hữu BB, Hồ Ngọc H4 đóng thuế đối với diện tích 4.891m² đất đang tranh chấp.

Ngoài ra, ngày 08/02/2010 ông Trần VA đã ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu T2 là con của ông Nguyễn Hữu B được quyền liên hệ với hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận A2 , Ủy ban nhân dân Quận A2 , Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận A2 và các cơ quan chức năng để làm thủ tục tiếp xúc, thỏa thuận giá đền bù, ký nhận các quyết định, ký và nhận tiền đền bù giải tỏa, ký và nhận tiền tái định cư, thỏa thuận tái định cư (nếu có) đối với việc giải tỏa phần đất tranh chấp.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc vào 7N 1996 ông Trần Văn A đã chuyển nhượng 4.891m² đất cho ông Nguyễn Hữu B theo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 17/6/1996; ông B đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông A và ông A đã bàn giao đất cho ông B quản lý, sử dụng từ 7N 1996 cho đến nay. Bị đơn cho rằng ông A không ký Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, không nhận tiền của ông BB, không giao đất cho ông B là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Hữu BB

Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng ông Trần Văn A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất. Khi chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng giấy tay không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Áp dụng tương tự pháp luật được quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất ngày 17/6/1996 giữa ông A và ông BB.

Từ các nhận định trên có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp 4.891m² đã đã được ông A chuyển nhượng cho ông B theo Tờ giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996, hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu; ông B đã thanh toán đủ tiền và ông A đã bàn giao đất cho ông B quản lý, sử dụng từ 7N 1996 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng

ông B có đóng thuế, có cất chòi, trồng trọt, chăn nuôi trên đất. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp là 4.891m². Từ đó có cơ sở chấp nhận các yêu cầu ông B được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần L1 để thỏa thuận giá bồi thường, nhận bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật;

[8] Đối với yêu cầu hủy Văn bản phân chia tài sản thừa kế và hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự 7N 2015 quy định về quyền khởi kiện vụ án: *"Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện vụ án (sau đây gọi chung là người khởi kiện) tại Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình"* xác định ông B yêu cầu hủy toàn bộ Văn bản phân chia tài sản thừa kế được lập tại Văn phòng công chứng Đ0 ngày 06/01/2012 và hủy toàn bộ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần VA và ông Phạm Minh Đ1 ngày 29/10/2012 là không phù hợp. Ông B chỉ có quyền yêu cầu hủy phần nội dung ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông BB. Do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông BB, hủy phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế đối với phần đất 4.891m²; Hủy một phần hợp đồng ủy quyền số 9316 giữa ông Trần VA và ông Phạm Minh Đ1 đối với phần đất 4.891m².

[9] Đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu B và ông Hồ Ngọc H5

Tại Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 thể hiện bên nhận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu B và ông Hồ Ngọc H5 . Ông B trình bày trước đây ông B và ông H4 cùng hùn tiền để mua đất của ông A. Tuy nhiên, sau đó ông B đã thanh toán lại tiền cho ông H4 và nhận toàn bộ diện tích 4.891m² đất. Ông H4 đã chết, Tòa án đã triệu tập những thừa kế hợp pháp của ông H4 tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án những người thừa kế hợp pháp của ông H4 không tranh chấp cũng không có yêu cầu gì.

Căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 7N 2015: "Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó". Do đó, đối với giao dịch giữa ông B và ông N9 Tòa án không có thẩm quyền xem xét trong vụ án này. Tách giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu B và ông Hồ Ngọc H4 ra giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[10] Đối với số tiền đền bù Công ty Cổ phần L1 đã thanh toán cho ông Trần VA.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần VA thừa nhận đã nhận tiền đền bù đối với phần diện tích 4.981m² đất tranh chấp nêu trên, Công ty L1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền này. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty

L1 vắng mặt mà không có văn bản trình bày ý kiến, hay yêu cầu Tòa án xem xét số tiền này, do đó Tòa án không có thẩm quyền xem xét trong vụ án này. Tách tranh chấp về số tiền Công ty L1 đã bồi thường cho ông Trần VA đối với phần đất 4.891m² tranh chấp ra giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Từ các phân tích trên Hội đồng xét xử xác định có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận A2 .

[11] Về chi phí đo vẽ

Ông B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ là 18.233.809 đồng, ông B đã nộp đủ, Hội đồng xét xử không xem xét.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận. Do đó, ông Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn Hữu B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 7N 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 7N 2009;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 7N 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu BB, sửa bản án sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận A2 , Thành phố A về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu BB.

- Công nhận ông Nguyễn Hữu B có quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện Đ0 nay thuộc phường L1 , Quận A2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 29/12/2014; Phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

A459741, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 696/QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện ĐT, Thành phố A cấp cho ông Trần Văn A ngày 22/02/1993.

- Ông Nguyễn Hữu B được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần L1 để thỏa thuận giá bồi thường, nhận bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật.

- Hủy văn một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế số do các đồng thừa kế của ông A và bà LL xác lập tại Văn phòng công chứng Đ0 ngày 06/01/2012, giữa các ông, bà Trần A5 , Trần Thị H5 , Trần Văn 2Đ, Trần E, Trần Văn Phương, Trần Thị 1H, Trần VA. Cụ thể hủy phần thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đối với quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện Đ0 nay thuộc phường L1 , Quận A2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 29/12/2014; Phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 696/QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện ĐT, Thành phố A cấp cho ông Trần Văn A ngày 22/02/1993.

- Hủy một phần hợp đồng ủy quyền số 9316 giữa ông Trần VA và ông Phạm Minh Đ1 được lập tại Văn phòng Công chứng Đ0 ngày 29/10/2012 đối với phần đất có diện tích 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện Đ0 nay thuộc phường L1 , Quận A2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 29/12/2014; Phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 696/QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện ĐT, Thành phố A cấp cho ông Trần Văn A ngày 22/02/1993.

- Tách tranh chấp đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu B và ông Hồ Ngọc H4 theo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 ra giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

- Tách tranh chấp về số tiền Công ty Cổ phần L1 đã bồi thường cho ông Trần VA đối với phần đất 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện Đ0 nay thuộc phường L1 , Quận A2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 29/12/2014; Phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459741, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 696/QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân huyện ĐT, Thành phố A cấp cho ông Trần Văn A ngày 22/02/1993 ra giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu và hủy bỏ Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử đụng đất nông nghiệp ngày 17/6/1996 và 03 giấy nhận cọc xác lập cùng ngày 11/6/1996,

liên quan đến phần đất diện tích 4.891m² thuộc thửa 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, Tờ bản đồ số 06 xã L1 , huyện ĐT.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Ông Trần VA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

3.2. Ông Nguyễn Hữu B không phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông B 5.000.000 đồng (7N triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AG/2011/03680 ngày 25/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A2 , Thành phố A .

4. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Hữu B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0015434 ngày 02/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A2 , Thành phố A .

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phạm H4 G **Trịnh Thị A1** **Vũ Đ1 T**