TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2023/DS-PT
Ngày 19 – 4 – 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 17/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, Chung cư N, phường Y, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã L huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Uỷ ban nhân dân xã L, huyện Đ;

Trụ sở: Ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H, chức vụ: Chủ tịch UBND xã L; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1962 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường L, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số X, đường T, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1962 (có mặt); địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Phạm Nguyễn Quỳnh P, sinh năm 1972 (vắng mặt); địa chỉ: Số X, đường Q, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1956 (vắng mặt); địa chỉ: Số X, đường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Ông Dư Văn H, sinh năm 1967 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ X, ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.3. Ông Huỳnh Thái D, sinh năm 1972 (có mặt); địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.4. Bà Phạm Thuỵ Trường A, sinh năm 1985 (có mặt); địa chỉ: thôn X, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.5. Bà Nguyễn Thị Đ1 (tên gọi khác: Sáu), sinh năm 1962 (có mặt); địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.6. Ông Nguyễn Phú Đ2, sinh năm 1968 (vắng mặt); địa chỉ: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.7. Ông Bùi Trọng N, sinh năm 1975 (vắng mặt); địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1972; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện lập ngày 29-10-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V và người đại diện theo ủy quyền của ông V là Phan Minh Đ trình bày:

Vào năm 2000, ông Nguyễn Quốc V và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận mua bán đất với nhau, hai bên lập giấy tay với tiêu đề "*Biên nhận cọc" đề ngày 14/9/2000*. Nội dung: Ông T chuyển nhượng cho ông V diện tích 50.000m^2 đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ với giá 235.000.000đồng và ông V đã thanh toán ông T đợt 1 là 40.000.000đồng, đợt 2:

khi ông T phát quang xong thì thanh toán tiếp 100.000.000đồng và số tiền còn lại khi ông T lo toàn bộ thủ tục chuyển nhượng xong ông V sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Ngoài ra, theo giấy tay này, ông T còn chuyển nhượng cho ông V 6000m^2 (đất chưa có giấy tờ) tọa lạc tại ấp An Hải, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ với giá 45.000.000đồng để làm nhà ở cho công nhân và ông V đã giao đủ số tiền này cho ông T từ ngày 13/9/2000.

Bên cạnh đó, để đảm bảo quyền lợi của hai bên, ngày 14/9/2000, ông T và ông V có ký thêm một "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đánh máy nhằm gộp chung 2 nội dung tại giấy viết tay đề ngày 13/9/2000 và 14/9/2000 đã lập trước đó, cụ thể: Ông T chuyển nhượng cho ông V 60.000m^2 trong đó bao gồm 50.000m^2 đất đùn và 10.000m^2 đất tràm đang tranh chấp hiện nay với giá 282.000.000đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu đồng).

Sau khi lập giấy tay, giao tiền cho ông T, ông V đã nhận đất sử dụng. Đối với phần đất đùn 50.000m^2 thuộc thửa 16 tờ bản đồ số 15 xã Lộc An thì hai bên đã hoàn tất về mặt thủ tục và nội dung, theo đó, ông V đồng ý chuyển giao cho ông Nguyễn Đình Th và bà Nguyễn Thị Tuyết Tr ký hợp đồng chuyển nhượng từ ông T, bà Đ và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông V không có ý kiến tranh chấp gì đối với phần đất đùn này.

Riêng, phần đất tràm qua đo đạc thực tế có diện tích đất 7.519,6m^2 thuộc thửa số 29 (mới 25) sau khi ông V nhận đất từ ông T đã xây dựng căn nhà 2 tầng (một trệt, một lầu) cho công nhân ở từ đó đến nay. Ngoài ra, ông V còn cho máy móc cải tạo, khai phá thêm phần đất sát ranh với diện tích khoảng 4000m^2 (qua đo đạc thực tế là 4.477m^2) thuộc thửa 44 (mới 29, 189) tờ bản đồ số 15 (mới 21) xã Lộc An để nuôi tôm, cá. Ngày 14/02/2017, ông T cho bà Phạm Thị X và ông Lê Thanh B ở nhờ trên đất theo "giấy cho mượn nhà" với thời hạn 5 năm (14/02/2017-14/02/2023).

Qúa trình sử dụng đất, ông V yêu cầu ông T thực hiện thủ tục sang tên, chuyển nhượng nhưng ông T không thực hiện đồng thời năm 2020 ông V phát hiện năm 2006 ông T đã tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Hồng L đang làm thủ tục xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên làm đơn ngăn chặn.

Nay, ông Nguyễn Quốc V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2000 tiêu đề "Biên nhận cọc" giữa ông V và ông T đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế 7.519,6 m^2 thuộc thửa số 29 (mới 25) và diện tích 4.776,8m^2 thuộc thửa 44 (mới 29, 189) tờ bản đồ số 15 (mới 21) xã Lộc An, huyện Đất Đỏ là hợp pháp và công nhận cho ông V được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất này.

[2] Qúa trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn G vào khoảng năm 1994. Tài sản đang tranh chấp là tài sản chung của ông T và vợ là Dương Thị Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã sử dụng một thời gian thì kê khai, đăng ký và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 29 (mới 25) vào năm 1998. Riêng thửa 44 (mới 29, 189) thì đăng ký sót thửa nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, vợ chồng ông T chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất tranh chấp nêu trên cho bà Nguyễn Hồng L. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay tuy nhiên đã nhận tiền đủ, giao đất ngoài thực địa và nay vợ chồng ông không có thắc mắc, khiếu nại gì về việc đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho bà L. Thời điểm chuyển nhượng trên đất chỉ có 01 căn nhà do ông Nguyễn Quốc V xây dựng do ông T cho mượn nhờ đất để xây dựng cho công nhân ở. Nay, đối với bà L, ông T đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay giữa hai bên, đồng ý cho bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp nêu trên.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Quốc V, ông T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông V vì các lý do như sau:

- Ông T không chuyển nhượng cho ông V phần đất đang tranh chấp, giấy tay ông V cung cấp cho Tòa chứa nội dung, ông T sang nhượng cho ông V phần đất tràm có diện tích khoảng 6000m^2 với giá 45.000.000đồng là không đúng sự thật, không phải là chữ ký, chữ viết của ông T tại cuối tờ biên nhận đặt cọc lập ngày 14/9/2000 không phải là của ông T. Đồng thời, kết quả giám định cũng đã xác định không phải do một người viết.

- Việc ông V xây dựng nhà trên đất như hiện nay chỉ là do ông T cho xây nhờ để ông V cho công nhân ở tạm, do công nhân làm đùn sát bên đất, không có chổ ở, vì tin tưởng nên hai bên không lập giấy tờ gì về việc cho mượn đất chứ thực tế không phải bán đất tràm để ông V xây nhà. Vì vậy khi chuyển nhượng đất cho bà L, vợ chồng ông T không báo cho ông V biết vì nghĩ đất của mình thì tự bán và nhà cho xây nhờ, giờ công nhân không ở nữa, ông V đã bỏ đi không có ý kiến gì.

- Ông V không có khai phá thửa 44 (mới 189, 29) như ông V trình bày mà thửa đất này là của ông T khai phá thêm từ phần đất chuyển nhượng của ông Gia.

- Đối với giấy tay có đánh máy đề ngày 14/9/2000 là do ông ký. Tuy nhiên, giấy tay đánh máy này nhằm thay thế cho giấy viết tay đề ngày 13/9/2000 mà ông V cung cấp. Bởi lẽ, ban đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 50.000m^2 đất đùn nhưng sau đó thỏa thuận lại chuyển nhượng toàn bộ đất đùn là khoảng 60.000m^2; phần đất ghi trong giấy đánh máy này là đất đùn, trong khi đó đất tranh chấp là đất tràm; mặc khác, về diện tích thì ông T đã chuyển nhượng đủ cho ông V thông qua ông Thiệt và bà Trinh với tổng diện tích là 61.038m^2.

Nay, ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố gì.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị Đ trình bày:

Bà Dương Thị Đ có quan hệ là vợ của ông Nguyễn Văn T. Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng chuyển nhượng từ người khác và khai phá thêm. Vào

năm 2006, bà Đ và ông T có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng L phần đất đang tranh chấp. Thời điểm chuyển nhượng có giá khoảng 160.000.000đồng. Hiện trạng đất tại thời điểm chuyển nhượng là đất tràm, chưa có nhà, vật kiến trúc gì và đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông T một phần, phần còn lại đang làm thủ tục để xem xét cấp giấy. Sau khi lập giấy tay mua bán đất thì bà L đã giao tiền đầy đủ cho vợ chồng bà và vợ chồng đã giao đất tại thực địa cho bà L quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Đối với ông V thì không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp này. Vì vậy, qua yêu cầu của ông V, bà Dương Thị Đ không chấp nhận đồng thời đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng L.

- Bà Nguyễn Hồng L và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hồng L trình bày:

Vào năm 2006, bà Nguyễn Hồng L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T phần đất thuộc thửa 29, 44 tờ bản đồ số 15 xã Lộc An (hiện đang tranh chấp) với giá là 150.000.000đồng. Việc hai bên chuyển nhượng chỉ lập giấy tay tiêu đề "*Giấy chuyển nhượng đất*" đề ngày 10/6/2006. Tuy nhiên, sau khi giao nhận tiền, vợ chồng ông T đã giao toàn bộ phần đất đang tranh chấp hiện nay cho bà L quản lý, sử dụng. Thời điểm bà L nhận chuyển nhượng đất thì ông T có cho Cty Trung Việt (hiện nay đã giải thể không còn) - ông V là người quản lý, trông coi nhân công. Thời điểm đó, ông T chưa có nhu cầu sử dụng toàn bộ, đất trống nên mới cho ông V xây dựng nhờ nhà trên đất để cho công nhân ở.

Thời điểm bà Nguyễn Hồng L chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T gồm 2 thửa 44 và 29 trong đó ông T trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 29 (mới 25) nhưng do quá trình cấp đổi nhà nước sai sót cấp thiếu, sau này bà L làm lại thủ tục cấp giấy, về thủ tục đã ra đến thông báo thuế nhưng xảy ra tranh chấp nên hồ sơ mới ngưng lại. Riêng thửa 44 (nay là thửa 189, một phần thửa 29) thì chưa được cấp giấy nhưng nguồn gốc đất là của ông T chuyển nhượng từ người khác, không phải do ông V khai phá như ông V trình bày.

Nay, bà Nguyễn Hồng L làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận, giao cho cho bà L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 12.296,4m^2 thuộc thửa số 25, 189 và một phần thửa số 29 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An theo sơ đồ vị trí ngày 13/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập.

- Bà Phạm Nguyễn Quỳnh P trình bày:

Bà Phạm Nguyễn Quỳnh P và ông Nguyễn Quốc V chung sống với nhau từ năm 2000 và 2002 có đăng ký kết hôn. Tuy nhiên, đến năm 2013, bà P và ông T đã ly hôn với nhau. Tài sản ông V đang tranh chấp nêu trên là tài sản chung của bà P và ông V. Tuy nhiên, trong vụ án này, bà P không có yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Sau này, nếu xét thấy quyền và lợi ích mình bị xâm phạm thì bà P sẽ khởi kiện chia tài sản chung đối với ông Nguyễn Quốc V trong một vụ án khác.

- UBND xã L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND xã L là ông Trương Thành T2 trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 25, 29, 189 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An, huyện Đất Đỏ ban đầu là do ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Gia khoảng năm 1994, từ sau năm 2000 ông T bán lại cho ông Nguyễn Quốc V sử dụng đất này. Trong sổ mục kê, sổ địa chính, các thửa đất trên chưa có cá nhân nào đăng ký trong sổ mục kê, sổ địa chính. Theo bản đồ địa chính mới thửa số 29, 189 tờ bản đồ số 21 thể hiện loại đất NTS; thửa đất số 25 tờ bản đồ số 21 thể hiện loại đất BHK. Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, các thửa đất trên không nằm trong dự án quy hoạch, không mở đường giao thông. Hiện các thửa đất đang tranh chấp nên chưa đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đây, UBND xã Lộc An có xác nhận cho bà L để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và có xác nhận tại các văn bản xác minh của Tòa là bà L có quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay. Tuy nhiên, sau này, UBND xã Lộc An xác minh lại các hộ lân cận và căn cứ theo giấy viết tay đặt cọc ngày 14/9/2000 do ông V cung cấp thì UBND xã L xác định lại ông V mới là người nhận chuyển nhượng của ông T và ông V sử dụng từ năm 2000 đến nay. Vì vậy, UBND xã xác định việc cung cấp chứng cứ tại văn bản số 375 ngày 01/8/2022 là đúng. Trường hợp, có phát sinh tình tiết gì mới thì UBND xã sẽ cung cấp thêm tài liệu chứng cứ cho tòa. Nếu đương sự nào được Tòa án công nhận, giao quyền sử dụng đất thì UBND xã sẽ xem xét để trình cấp trên xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Người làm chứng:

- Ông Đặng Văn T1 trình bày:

Ông Đặng Văn T1 không có mối quan hệ họ hàng, thân thuộc gì với các bên đương sự. Ông Đặng Văn T1 biết rõ vị trí đất hai bên đang tranh chấp. Nguồn gốc đất thì ông không rõ. Vào năm 2008, ông T1 nhận chuyển nhượng phần đất kế bên đất tranh chấp. Khi đến sử dụng nhờ đất tranh chấp thì thấy trên đất đã có hiện trạng như hiện nay, do nhà bị xuống cấp nên ông T1 có tu bổ thêm mái tôn, mái hiên, lát thêm gạch. Từ khi ông T1 sử dụng đến năm 2018 trả lại đất cho bà L thì ông T1 không thấy ông V sử dụng đất, không thấy ông V khai phá đất tranh chấp.

- Ông Dư Văn H trình bày: Vào năm 2002, ông Dư Văn H thỉnh thoảng có đến khu vực đất tranh chấp chơi với ông V. Ông H thấy ông V sử dụng đất được một vài năm thì chuyển đi nơi khác. Về nguồn gốc đất, mua bán như thế nào, ai xây dựng nhà trên đất, đất của ai, ai khai phá thì ông H hoàn toàn không biết.

- Ông Bùi Trọng N trình bày: Ông Bùi Trọng N không có mối quan hệ họ hàng, thân thuộc gì với các bên đương sự. Vào khoảng năm 2000, ông Nguyễn Quốc V về đất tranh chấp sử dụng và có xây dựng nhà trên đất, ông N làm công nhân cho ông V- thỉnh thoảng tới vụ ông V nhờ đến kéo tôm đùn. Ông N thấy ông

V sử dụng các thửa đất tranh chấp từ năm 2000-2004 thì không sử dụng nữa. Tại vị trí thuộc thửa 189 trước đây có 01 hố bom, sau đó ông V về có cho máy móc thêm và cho làm hàng rào lưới B40 để làm ao nuôi cá chẻm khoảng từ năm 2000-2004 thì không sử dụng nữa. Sau đó, ông N thấy có bà Sáu – em ông T1 đến sử dụng, còn sử dụng đến bao lâu thì ông N không rõ. Về cây cối trên đất thì trong thời gian ông V sử dụng không trồng cây cối gì. Cách đây 20 năm, ông N không còn qua lại khu đất tranh chấp nữa nên không biết gì thêm.

- *Ông Nguyễn Phú Đ2 trình bày:* Ông Nguyễn Phú Đ2 có mối quan hệ là bà con chú bác ruột với ông Nguyễn Quốc V. Đối với ông Nguyễn Văn T thì không có bà con họ hàng gì. Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp thì ông Đ2 không rõ. Về quá trình sử dụng đất thì vào khoảng năm 1999, ông Đ2 có thấy ông V đến phần đất tranh chấp để xây dựng nhà 02 tầng, tại vị trí giáp ranh với đường nhựa, trước đây có hố bom nhưng ông V có cho máy móc thêm để làm các ao nuôi cá chẻm, làm hàng rào lưới B40 và không ai ngăn cản gì. Về cây trồng trên đất thì ông V không có trồng trọt cây cối gì. Hiện trạng xưa và nay có khác nhau, thời điểm ông Đ2 ở trên đất tranh chấp thì thế đất cao, nhiều cát và không có cây xà cừ trên đất như hiện nay. Đến năm 2005, ông Đ2 không ở trên đất nữa nên không biết từ đó đến nay ai đang quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

- *Ông Huỳnh Thái D trình bày*: Vào năm 2006, bà Nguyễn Hồng L nhận chuyển nhượng đất tranh chấp nêu trên từ ông Nguyễn Văn T. Do điều kiện ở xa nên bà L có nhờ ông D qua lại để trông coi đất. Quá trình trông coi, bà L có trồng thêm một số cây xà cừ trên đất, cho người khác ở nhờ và từ đó đến nay không thấy ông Nguyễn Quốc V quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

- *Bà Phạm Thụy Thúy A trình bày*: Về mối quan hệ, bà A không có mối quan hệ gì với các bên đương sự. Vào khoảng năm 2007-2008, gia đình bà Phạm Thụy Thúy A được bà Nguyễn Hồng L cho ở nhờ trên đất tranh chấp. Hiện trạng tại thời điểm cho ở nhờ, trên đất có 01 căn nhà 2 tầng (đã bị hư hỏng, ở trên mục nát, chỉ sử dụng được ở tầng dưới), 01 dãy nhà gồm nhiều phòng nhưng đã bị tất mái tol, nhà hiện trạng bỏ hoang sơ, không ai sử dụng. Thời điểm bà L cho mượn đất thì không có giấy tờ gì nhưng khi dọn đi năm 2018 thì bà L có hỗ trợ cho gia đình 50.000.000đồng do gia đình có sửa sang lại nhà nên bà A mới làm giấy xác nhận đã nhận số tiền 50 triệu đồng để hỗ trợ di dời nhà. Về cây cối trên đất là do gia đình bà A trong quá trình ở trồng trọt. Quá trình sử dụng đất, gia đình có nhập hộ khẩu, đăng ký điện, nước lấy tên bà Đ1 – mẹ chồng và từ khi sử dụng đến khi trả đất không thấy có ai ngăn cản, không thấy ông V đến sử dụng đất, chỉ có ông D thỉnh thoảng qua lại trông nom đất cho bà L.

- *Bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày*: Về mối quan hệ, bà Nguyễn Thị Đ1 không có bà con họ hàng gì với các bên đương sự. Vào khoảng năm 2008, gia đình bà Đ1 ban đầu có ông Đặng Văn T1 nói miệng đến cho ở nhờ trên phần đất hiện các bên đang tranh chấp. Sau này, biết được đất này là của bà Nguyễn Hồng L, gia đình nói với bà L tiếp tục cho ở nhờ trên đất. Gia đình sử dụng đất đến khoảng năm 2019, thì bà L có nhu cầu sử dụng đất đồng thời nhà cửa cũng bị hư hỏng nhiều nên không ở nữa. Bà L đã hỗ trợ cho gia đình số tiền 50.000.000đồng vì

trước kia có công đóng góp trên đất và sửa chữa lại nhà cửa cho phía bà L. Hiện nay, gia đình không còn ở nữa nhưng vẫn còn hộ khẩu trên đất. Hộ khẩu bà Đ1 cung cấp cho Tòa là hộ khẩu đã cấp đổi, còn hộ khẩu cũ là được cấp vào năm 2009 địa chỉ tọa lạc tại phần nhà đất tranh chấp.

Hiện trạng tại thời điểm năm 2008 thì gia đình bà Đ1 vào ở thì nhà đất không ai sử dụng. Trên đất có một căn nhà 2 tầng đã bị hư hỏng, ở trên thì bị mục nát, chỉ sử dụng được ở tầng dưới; ở dưới thì gạch cũng bị hư hỏng, 01 dãy nhà gồm nhiều phòng nhưng đã tất mái tol, nhà hiện trạng bỏ hoang sơ, không ai sử dụng. Phía thửa đất giáp ranh thì có một số ao nước, không có nuôi trồng gì trên đất, ai xây dựng hay do hố bom tạo thành thì bà Đ1 không biết. Phía khu vực nhà ở, gia đình khi ở nhờ có trồng các loại cây ăn trái trên đất gồm xoài, mãng cầu, đu đủ….còn ở thửa đất phía trước thì trồng cỏ nuôi bò.

Trong suốt quá trình gia đình bà Đ1 ở trên đất thì không có ai đến có ý kiến, không thấy có ông V đến để trông coi đất hoặc có ý kiến gì về việc gia đình bà sử dụng. Ngoài gia đình bà Đ1 sử dụng trên phần đất này ra thì không ai ở cùng hoặc thuê đất gì trên đất. Sau này, khoảng năm 2018 -2019, gia đình trả lại đất cho bà L và ai sử dụng nữa thì không biết.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tiêu đề "Biên nhận cọc" đề ngày 14/9/2000 và giấy tay đánh máy tiêu đề "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 14/9/2000 giữa ông Nguyễn Quốc V và ông Nguyễn Văn T là hợp pháp và công nhận, giao cho ông V được quyền quản lý sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 12.296,4 m^2 thuộc thửa số 25, 189 và một phần thửa số 29 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/01/2022. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng L, tuyên bố việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa bà L và ông T là vô hiệu do không tuân thủ về hình thức và nội dung không chứa đựng chuyển nhượng đối với các thửa đất tranh chấp. Về vật kiến trúc trên đất thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là các giấy tay chuyển nhượng đất, việc khai phá sử dụng đất có UBND xã Lộc An xác nhận và những người biết việc xác nhận gồm ông Đ2, ông N, ông C – nguyên là địa chính xã Lộc An; có cho ông Bình và bà Xuân thuê đất – có giấy tay kèm theo, hiện trạng trên đất nhà ông V xây dựng hiện nay vẫn còn, ông T cũng xác nhận là do ông V xây dựng. Việc bà A và bà Sáu cho rằng có mượn nhà đất của bà L sử dụng từ năm 2008-2018 mâu thuẫn với lời khai của ông Đặng Văn T – là người làm chứng do bà L yêu cầu trước đây.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T xác định các thửa đất tranh chấp nêu trên là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn G. Sau đó, về khai phá cho rộng thêm xung quanh. Ông T chỉ chuyển nhượng đất đùn sát ranh cho ông V, không chuyển nhượng phần đất tràm đang tranh chấp. Khi chuyển nhượng cho bà L thì không chuyển nhượng căn nhà tọa lạc trên đất do ông V xây dựng. Nay, ông

T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng L, đồng ý có hiệu lực đối với giấy chuyển nhượng đất bằng giấy tay đề ngày 10/6/2006 giữa hai bên Nguyễn Hồng L và Nguyễn Văn T, lý do mặc dù hai bên xác lập bằng giấy tay nhưng đã hoàn thành việc giao đất, nhận tiền từ năm 2006 đến nay. Về chi phí giám định tự nguyện chịu, không có ý kiến gì.

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

Bà Hoàng Thị T đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Hồng L trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà L mặc dù bằng giấy tay, chưa công chứng chứng thực theo quy định, không ghi rõ số tờ, số thửa. Tuy nhiên, hai bên đều thừa nhận chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp, đã giao đất ngoài thực địa, đã giao tiền và bà L quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến nay . Do đó, theo Điều 129, 688 Bộ luật dân sự 2015 thì có căn cứ để xác định hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 10/6/2006 giữa bà L và ông T có hiệu lực pháp luật và giao cho bà L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 12.296,4m^2 thuộc thửa số 25, 189 và một phần thửa số 29 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/01/2022.

Về vật kiến trúc trên đất, bà L tự nguyện bồi thường cho ông Nguyễn Quốc V giá trị nhà trên đất đã xây dựng theo giá Hội đồng định giá đã định.

[6] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với ông Nguyễn Văn T về phần đất có diện tích 12.296,4m^2 thuộc thửa số 44, 29 (mới 25, 29, 189) tờ bản đồ số 15 (mới 21) xã Lộc An theo mảnh trích đo địa chính số 40-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/01/2021 (*Đính kèm bản án*)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 12.296,4m^2 thuộc thửa số 25, 189 và một phần thửa 29 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập dưới hình thức giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10-6-2006 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Hồng L có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận và giao cho bà Nguyễn Hồng L được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 7.519,6m^2 thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An. Vị trí, tứ cận theo các điểm tọa độ 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 1, 2, 3,4,5,6,7, 8, 9, 10, 17 của mảnh trích đo địa chính số 40-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/01/2021 (*Đính kèm bản án*)

- Công nhận và tạm giao cho bà Nguyễn Hồng L được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 4.776,8m^2 thuộc một phần thửa số 29, một phần thửa

189 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An. Vị trí, tứ cận theo các điểm tọa độ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 17, 10 của mảnh trích đo địa chính số 40-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/01/2021 (*Đính kèm bản án*)

- Bà L tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

3. Bà Nguyễn Hồng L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc V số tiền bồi thường về nhà, vật kiến trúc khác trên đất là 285.228.300đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu hai trăm hai mươi tám ngàn ba trăm đồng)

4. Bà Nguyễn Hồng L được quyền sở hữu căn nhà 2 tầng có diện tích 198,9m^2, nhà kho có diện tích 50,8m^2 và toàn bộ vật kiến trúc khác trên thửa đất số 25 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng và tiền án phí và quyền kháng cáo.

[7] Nội dung kháng cáo:

Ngày 12-10-2022, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V, là nguyên đơn trong vụ án có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quốc V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[9] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND huyện Đất Đỏ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của

Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V:

[2.1] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Quốc V về việc công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển QSD đất ngày 13-9-2000 và ngày 14-9-2000 giữa ông V và ông Nguyễn Văn T đối diện tích đất 7.519,6 m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 21 xã Lộc An và công nhận cho ông V được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này thì thấy:

Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-10-1998 của UBND huyện Long Đất cấp cho ông Nguyễn Văn T thì ông T được quyền sử dụng hợp pháp thửa số 16 (có diện tích 60.460 m^2 đất đùng) , thửa số 17 (có diện tích 312 m^2 đất đùng), thửa số 18 (có diện tích 266 m^2 đất đùng) và thửa 29 (có diện tích 7.680 m^2 đất tràm) tờ bản đồ số 15 xã Lộc An. Theo văn bản xác minh của UBND xã Lộc An số 375/UBND-ĐC ngày 01/8/2022 (sau đây gọi tắt là văn bản 375) và lời thừa nhận của các bên đương sự thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 25 (số cũ 29), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn Gia vào khoảng năm 1994.

Xét chứng cứ mà nguyên đơn – ông V cung cấp là 02 giấy biên nhận cọc ngày 13-9-2000, ngày 14-9-2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2000 thì thấy:

- Xét chứng cứ là giấy Biên nhận cọc ngày 14-9-2000 thì thấy:

Tại giấy biên nhận này có chứa nội dung: *"…. Phần đất gò tràm khoảng hơn 6000 m^2 tôi chưa có giấy tờ, tôi bán cho ông V để làm nhà ở công nhân số tiền 45.000.000 đ (bốn lăm triệu) đã nhận đủ tiền ngày 13-9-2000… có chữ ký và tên Nguyễn Văn T"*. Ông V cho biết phần đất gò tràm khoảng hơn 6000 m^2 này chính là phần đất đang tranh chấp có diện tích 7.519,6m^2 thuộc thửa số mới là 25 tờ bản đồ mới là 21 xã Lộc An.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không thừa nhận nội dung thỏa thuận này, không thừa nhận chữ ký và chữ viết Nguyễn Văn T là của ông T. Tại kết luận giám định số 76/KLGĐ-PC09-TL ngày 3/6/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu và kết luận giám định số 4637/C09B ngày 16/12/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đều kết luận chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn T so sánh với các mẫu chữ viết, chữ ký khác của ông T không phải do một người viết, ký ra. Điều đó, có cơ sở xác định ông T không viết, ký tên trong giấy tay biên nhận cọc ngày 14-9-2000.

Do đó, chứng cứ này không có giá trị pháp lý, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá phần đất gò tràm hơn 6000 m^2 đã được ông T chuyển nhượng cho ông V như lời ông V trình bày.

- Xét chứng cứ là giấy Biên nhận cọc ngày 13-9-2000 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2000 thì thấy:

Giấy biên nhận cọc ngày 13-9-2000 có nội dung: *"…. ông T sang nhượng quyền sử dụng đất (đùn nuôi trồng thủy sản với diện tích là 50.000 m^2 (Năm héc ta) với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền phát chặt cây hoang…. có chữ ký của ông Nguyễn Văn T"*.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2000 có nội dung: *"…. Ông T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V… Đặc điểm lô đất: vị trí đất tại ấp An Hòa, xã Lộc An, diện tích 6 ha x 47.000.000 đồng/ha, mục đích sử dụng đất: đùn nuôi trồng thủy sản….. có chữ ký của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Quốc V"*.

Ông V xác định nhận chuyển nhượng của ông T 5ha đất đùn theo nội dung tại giấy tay đề ngày 13-9-2000 và 1 ha đất trồng tràm (01 ha đất tràm chính là 6000 m^2 thể hiện trong giấy biên nhận cọc ngày 14-9-2000 và cũng chính là phần đất đang tranh chấp đo đạc thực tế là 7.519,6 m^2) được thể hiện chung tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14-9-2000.

Còn ông T xác định chữ ký trong giấy biên nhận cọc ngày 13-9-2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2000 là của ông T. Tổng diện tích đất đùn nuôi trồng thủy sản ông T sang nhượng cho ông V là 6 ha; không có sang nhượng đất gò tràm cho ông V. Việc chuyển nhượng 6 ha đất đùn đã được ông T bàn giao đủ diện tích đất cho ông V; cụ thể: sang tên cho ông Nguyễn Đình Thiệt, bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh theo yêu cầu của ông V vào năm 2001.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo xác nhận của ông V và ông T thì diện tích đất 6 ha trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-9-2000 đã bao gồm 5 ha tại Giấy biên nhận cọc ngày 13-9-2000. Loại đất được thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-9-2000 và Giấy biên nhận cọc ngày 13-9-2000 là đất đùn nuôi trồng thủy sản được ông V, ông T ký tên xác nhận.

Ông V và ông T đều xác định diện tích đất 6 ha này đã được ông T làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Đình Th, bà Nguyễn Thị Tuyết Tr theo yêu cầu của ông V. Đối chiếu theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Dương Thị Đ ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Tuyết Tr và ông Nguyễn Đình Th đối với phần đất đùn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số T 322642, T322643 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 5/11/2001 thì có diện tích tổng cộng là 61.038m^2, phù hợp với diện tích hai bên thỏa thuận bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay là 6 ha tương ứng với 60.000m^2. Như vậy, có căn cứ xác định ông T đã bàn giao đủ diện tích 6 ha đất đùn nuôi trồng thủy sản cho ông V. Giữa ông V và ông T không có tranh chấp về diện tích

đất đùn nuôi trồng thủy sản. Do đó, có đủ cơ sở để xác định toàn bộ diện tích đất 6 ha trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2000 là đất đùn nuôi trồng thủy sản. Việc ông V cho rằng 6 ha này bao gồm 5 ha đất đùn nuôi trồng thủy sản và 01 ha đất tràm là không có cơ sở để chấp nhận.

Mặt khác, ông V cho rằng: việc chuyển nhượng đất gò tràm (là phần đất tranh chấp 7.519,6 m^2) được Ủy ban nhân dân xã Lộc An xác định *"từ sau năm 2000 ông T bán lại cho ông Nguyễn Quốc V"*. Nhận thấy, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã L cho rằng: xác định nội dung *"từ sau năm 2000 ông T bán lại cho ông Nguyễn Quốc V"* là dựa trên giấy "Biên nhận cọc" đề ngày 14/09/2000 giữa ông V và ông Nguyễn Văn T do ông V cung cấp, chứ thực tế địa chính và chính quyền địa phương không chứng kiến việc hai bên chuyển nhượng đất.

Ngoài ra, căn cứ theo các biên bản thẩm định tại chỗ cho thấy, hiện nay trên đất tranh chấp không có người sử dụng. Theo văn bản trả lời cung cấp chứng cứ cho Tòa của UBND xã Lộc An cho biết: ông Nguyễn Quốc V sử dụng đất từ năm 2000 đến nay dựa trên lời xác minh từ những người dân biết việc là ông Nguyễn Thanh Thảo, ông Lê Trọng N. Theo lời khai của ông Thảo và ông N thì biết được ông T chuyển nhượng đất cho ông V từ năm 2000 và ông V xây nhà trên đất cho công nhân ở nhưng không ai trực tiếp chứng kiến hai bên chuyển nhượng, không có chứng cứ gì khác. Ông C cũng xác định ông T chuyển nhượng đất từ ông V, ông V có xây tường rào, nuôi cá nhưng cũng không có chứng kiến việc hai bên chuyển nhượng. Bà X và ông B là người thuê nhà trên đất thì trình bày đến ở, ông V cho rằng nhà của ông V nên viết giấy thuê, chứ không biết chủ là ai, sau này bà L cho rằng đất của bà nên xin bà L ở nhờ. Lời khai của những người làm chứng, ông Đặng Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Phạm Thụy Trường A xác định tại thời điểm khoảng 2008-2018, ông T1 và gia đình bà Nguyễn Thị Đ1 được bà Nguyễn Hồng L cho sử dụng trên phần nhà đất này, không thấy có ông V quản lý, sử dụng, quá trình sử dụng có sửa chữa lại nhà, vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp và không ai có ý kiến gì. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông V xác định ông V sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2004. Lời khai của ông V phù hợp với lời khai của người làm chứng của ông Bùi Trọng N do ông V yêu cầu xác minh xác định ông V sử dụng đất từ năm 2000-2004 và có xây dựng nhà hiện nay còn trên đất.

Việc ông V cho rằng, ông V sử dụng vài năm thì không sử dụng đất nữa nhưng có nhờ ông Nguyễn Phú Đ2 trông coi đất, tuy nhiên, ông Đ2 lại khai từ năm 2005 đến nay không ở trên đất, không biết từ đó đến nay ai đang quản lý, sử dụng đồng thời xác định hiện trạng tại thời điểm 2005 đến nay có sự khác nhau về hiện trạng thời điểm 2005 thì thế đất cao, nhiều cát, không có cây xà cừ trên đất.

Bên cạnh đó, qua xem xét thấy rằng các tại văn bản của UBND xã Lộc An có sự mâu thuẫn với nhau, cụ thể tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 03/01/2019 đối với ông Phan Ngọc L, bà Nguyễn Thị X; xác nhận ngày 21/9/2018 của UBND xã Lộc An và tại biên bản xác minh ngày 27/12/2022 xác định bà L có sử dụng

đất tranh chấp này từ năm 2006 đến nay. Điều đó cho thấy, chưa đủ cơ sở xác thực để xác định ông V có việc quản lý, sử dụng trên đất từ năm 2000 đến nay.

Ông V còn cho rằng: năm 2001, ông V xây dựng nhà trên đất gò tràm để cho công nhân ở, ông T không phản đối để làm cơ sở cho rằng đất tràm đã được ông T chuyển nhượng cho ông V. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận, chỉ xác nhận cho ông V mượn đất để làm nhà tạm trên đất cho công nhân ở trông coi đùn nuôi tôm. Đồng thời từ năm 2004, ông V và công nhân không còn ở trong căn nhà này. Do ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa ông V và ông T có thể hiện nội dung sang nhượng đất tràm nên việc ông V xây dựng nhà trên đất tranh chấp không làm căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông T, bà Đ không có chuyển nhượng phần đất tràm thuộc thửa số 25 (số cũ 29), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) cho ông V. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V về việc công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển QSD đất ngày 13-9-2000 và ngày 14-9-2000 giữa ông V và ông T đối với diện tích đất 7.519,6 m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 21 xã Lộc An, nên không công nhận cho ông V được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu của ông V được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.477 m^2 thuộc thửa 44 (số mới 29, 189), tờ bản đồ số 15 (số mới 21) xã Lộc An có nguồn gốc do ông V khai phá vào năm 2000 thì thấy:

Theo ông Nguyễn Quốc V khai rằng: phần đất này do ông V khai phá, cụ thể có làm tường rào, có dùng máy móc để cải tạo đất, làm thành ao nuôi cá từ năm 2000. Việc này có ông Nguyễn Văn C – nguyên địa chính xã Lộc An, ông Dư Văn H, ông Nguyễn Phú Đ2, ông Bùi Trọng N biết.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên diện tích đất 4.776,8 m^2 thuộc thửa 44 (số mới 29, 189), tờ bản đồ số 15 (số mới 21) xã Lộc An hiện trạng không có hàng rào, ông Cảnh xác định thời điểm ông V đến sử dụng thì đất là đất bằng, không phải đất hoang hóa đồng thời cũng không có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đất cho phép ông V khai hoang. Ông V không cung cấp được chứng cứ thể hiện khai hoang đất được chính quyền thừa nhận, không có tên trong sổ đăng ký đất đai, không kê khai sử dụng đất, không nộp thuế sử dụng đất. Tại Văn bản số 375 của UBND xã Lộc An cho biết nguồn gốc đất là của ông T nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn Gia; đất tranh chấp chưa ai đăng ký trong sổ mục kê, sổ địa chính. Do đó, không có cơ sở để xác định nguồn gốc đất là do ông V khai phá.

Về quá trình sử dụng đất, ông V xác định sử dụng đất này từ năm 2000 đến năm 2004 thì đến nơi khác sinh sống nhưng có nhờ ông Nguyễn Phú Đ2 đến trông coi đất và thỉnh thoảng ghé vào trông nom. Tuy nhiên, ông Nguyễn Phú Đ2 lại khai từ năm 2005 đến nay, ông không còn qua lại tại đất tranh chấp nên không biết ai đang quản lý, sử dụng.

Xét nội dung tại Văn bản số 375 của UBND xã Lộc An thể hiện: "năm 2000 ông V sử dụng đến nay" là không phù hợp với lời khai của ông V "chỉ sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2004 và có sự mâu thuẫn so với các văn bản trước kia UBND xã Lộc An xác nhận rằng bà Nguyễn Hồng L sử dụng đất từ năm 2006 đến nay, có trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất tại thời điểm năm 2019 đồng thời mâu thuẫn so với lời khai của những người làm chứng là ông Dư Văn H, ông Đặng Văn T1, bà Phạm Thụy Trường A, bà Nguyễn Thị Đ1. Đối với lời cung cấp chứng cứ của ông Nguyễn Văn C cho rằng ông V năm 2002 có sử dụng như có xây hàng rào bao quanh, làm ao chứa nước, làm đơn xin xây hàng rào nuôi tôm, trồng cây trên thửa đất này … nhưng cũng không xác nhận được ông V có quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục từ đó đến nay.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để công nhận cho ông V được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 4.776,8 m^2 thuộc thửa 44 (số mới 29, 189), tờ bản đồ số 15 (số mới 21) xã Lộc An. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện này của ông V là có cơ sở.

[2.3] Hiện nay toàn bộ diện tích đất tranh chấp đã được ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng L; giữa bà L và ông T không có tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng; vợ chồng ông T đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà L quản lý, sử dụng. Do đó:

Đối với diện tích đất 7.519,6 m^2 thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An trước đây ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-10-1998 của UBND huyện Long Đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận cho bà L được sử dụng hợp pháp diện tích đất trên là có căn cứ. Trên đất tranh chấp có tồn tại căn nhà 02 tầng, nhà kho do ông V xây dựng năm 2000. Tại phiên tòa, bà L tự nguyện hoàn trả lại giá trị bằng tiền theo giá Hội đồng định giá. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải hoàn trả lại cho ông V số tiền là 285.228.300 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu hai trăm hai mươi tám ngàn ba trăm đồng) và bà L được quyền sở hữu đối với nhà, vật kiến trúc theo hiện trạng hiện nay là phù hợp.

Đối với diện tích đất 4.776,8 m^2 thuộc thửa 44 (số mới 29, 189), tờ bản đồ số 15 (số mới 21) xã Lộc An: thửa đất chưa đăng ký sổ mục kê, chưa đăng ký sổ địa chính, đồng thời thời điểm ông T và bà L chuyển nhượng sau ngày 01/7/2004. Hiện nay, bà L là người đang trực tiếp sử dụng đất, ông V không phải là người khai phá diện tích đất này. Do đó, bà L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này theo đúng trình tự của pháp luật về đất đai.

Từ những phân tích và nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí:

- Do yêu cầu của mình không được chấp nhận nên ông Nguyễn Quốc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được Toà án chấp nhận, nên ông V phải chịu 300.000 đồng.

- Bà L phải chịu án phí trên số tiền bồi thường cho ông V và một phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà L thuộc đối tượng người cao tuổi, có yêu cầu xin miễn tiền án phí nên theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội có cơ sở để miễn toàn bộ án phí cho bà L.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông V phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc V;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 129, 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, 100, 101, 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 12, 26, 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với ông Nguyễn Văn T về phần đất có diện tích 12.296,4m^2 thuộc thửa số 44, 29 (mới 25, 29, 189) tờ bản đồ số 15 (mới 21) xã Lộc An theo mảnh trích đo địa chính số 40-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 20/01/2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 12.296,4m^2 thuộc thửa số 25, 189 và một phần thửa 29 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập dưới hình thức giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10-6-2006 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Hồng L có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho bà Nguyễn Hồng L được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 7.519,6m^2 thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An. Vị trí, tứ cận theo các điểm tọa độ (17,19,20,21,22,23,24,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,17) thể

hiện trên mảnh trích đo địa chính số 40-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 20/01/2022. Bà L được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bà Nguyễn Hồng L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 4.776,8m^2 thuộc một phần thửa số 29, một phần thửa 189 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An. Vị trí, tứ cận theo các điểm tọa độ (10,11,12,13,14,15,16,18,17,10) thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 40-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 20/01/2022. Bà L được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký kê khai và xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Bà Nguyễn Hồng L được quyền sở hữu căn nhà 2 tầng có diện tích 198,9m^2, nhà kho có diện tích 50,8m^2 và toàn bộ vật kiến trúc khác trên thửa đất số 25 tờ bản đồ số 21 xã Lộc An.

4. Bà Nguyễn Hồng L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc V số tiền bồi thường về nhà, vật kiến trúc khác trên đất là 285.228.300đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu hai trăm hai mươi tám ngàn ba trăm đồng)

5. 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 người 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 13.222.325đ (Mười ba triệu hai trăm hai mươi hai ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng) và đã nộp xong.

7. Về án phí:

7.1. Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số TU/2020/0000993 ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ; ông V còn phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

7.2. Bà Nguyễn Hồng L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009623 ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ

7.3. Ông Nguyễn Quốc V phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009972 ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ; ông V đã nộp xong.

8. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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, 7a, 7b 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.

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

(Kèm theo là Mảnh trích đo địa chính số 40-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 20/01/2022).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long