

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

Bản án số: 230/2023/DS-PT

Ngày: 31/05/2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt;
Ông Nguyễn Thế Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 05 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 451/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 700/2023/QĐ- ngày 17 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Mai Lương D, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 51/13, H, phường 9, quận P, thành phố H.

Nơi ở hiện tại: 12A02, tòa nhà L, 720A, Đ, phường 22, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: 94A, ấp Ph, xã Q, huyện Ch, tỉnh B. (theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021)

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn T (Trí), sinh năm 1954. (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Thu Hà (Hồng), sinh năm 1957. (có mặt)

Cùng địa chỉ: 392C/4, ấp Q, xã Q1, huyện C, tỉnh B.

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

3.1. Ông Điệp Quốc Kế, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 51/13, H, phường 9, quận Ph, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn V, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 94A, ấp P, xã Q1, huyện C, tỉnh B. (theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021)

3.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: 20242, Lanark ST Winnetka, CA 91306 (California state), USA.

3.3. Bà Võ Thị Trúc Linh, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: 105, Webster Ave, Rochester, New York, USA.

- Người kháng cáo: Bà Mai Lương D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn V trình bày:

Trước đây bà D có đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 1460, tờ bản đồ 02 nay là thửa 65, tờ bản đồ 26 đất tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B diện tích là 8.800 m². Nguồn gốc phân đất này là của mẹ bà D để lại cho bà D. Do điều kiện gia đình không thể trực tiếp canh tác đất và thấy ông T có khó khăn nên năm 2000 thì gia đình bà D có cho ông T vào canh tác, quản lý, sử dụng phần đất này và hưởng huê lợi.

Năm 2006 thì bà D sang nhượng một phần thửa đất lại cho ông T có diện tích là 6.800m² trong tổng diện tích nêu trên, còn lại 2000m² đất (trong đó có ngôi mộ của gia đình bà D) bà D nhờ ông T giữ giùm, không có sang nhượng cho ông T. Do là anh em cô cậu ruột nên bà D và ông T không có làm giấy tờ nhờ giữ giùm phần đất có mộ ông bà nhưng có đoạn ghi âm nội dung ông T đồng ý viết tờ giấy tay nội dung ông T xác nhận có việc bà N giữ lại 2000m² là phần đất mồ mả của ông bà cho ông T đứng trên giùm. Ông T có hẹn một tuần sau lên thành phố Hồ Chí Minh thăm bà N sẽ đưa giấy tay này cho bà D nhưng sau đó ông T đổi ý không có đưa giấy tay này vì con ông T không đồng ý.

Bà D sang nhượng đất cho ông T nhưng ông T giao tiền cho mẹ của bà D (bà N), giá tiền bao nhiêu thì bà D không biết, số tiền đưa chỉ là đưa tượng trưng. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 với diện tích là 8.800m². Bà D không có tranh chấp gì đối với phần diện tích 6800m² còn lại ông T đã được cấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này đã hoàn thành bà D không có tranh chấp.

Nay bà D yêu cầu ông T, bà Hà trả cho bà D phần đất thuộc các thửa 65-1 diện tích 1981,2m²; thửa 65-2 diện tích 7,1m² thửa 65-3 diện tích 5,9m² thửa 65-4 diện tích 5,8m² thuộc tờ bản đồ 16 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh

B. Trên phần đất tranh chấp, có một số ngôi mộ của gia đình bà D và các cây trồng do ông T trồng. Trên toàn bộ phần đất của ông T, bà Hà thì còn có một số ngôi khác của gia đình bà D, nằm rải rác khắp phần đất. Nếu yêu cầu khởi kiện của bà D được Tòa án chấp nhận, bà D đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông T, bà Hà theo giá Hội đồng định giá xác định, không bồi hoàn công sức hay hỗ trợ thêm bất kỳ chi phí nào khác cho ông T. Kết quả đo đạc định giá đất bà D thống nhất. Chi phí tố tụng trong vụ án bà D yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà D là trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi nội dung là “ cho người anh cô cậu ruột” và 02 đoạn ghi âm nội dung trao đổi giữa ông Diệp Quốc Kế với ông T vào năm 2019 và giữa bà D với ông T vào khoảng giữa năm 2021. Nội dung 02 đoạn ghi âm xoay quanh việc ông T hứa không bán hoặc nếu có bán cũng chưa phân khuôn mộ.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn T trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất bà D tranh chấp trước đây là của gia đình bà D, do bà D đứng tên.

Vào khoảng năm 1994, mẹ bà D (ông gọi bằng cô Sáu H1, tên gọi khác N) đi xuất cảnh qua Mỹ nên nhờ ông lên giữ giùm vườn cho gia đình bà H1 (thửa đất số 1460, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B. Phần đất này có chứa 1 phần đất mà bà D đang tranh chấp với ông. Sau đó, mẹ bà D mới mới kêu ông mua luôn toàn bộ phần đất này của bà nhưng ông trả lời không có tiền. Đến năm 2006, thì bà H1 gặp con của ông ở bên Mỹ và động viên con của ông mua phần đất này cho ông. Bà H1 và con của ông thống nhất giá tiền, thỏa thuận mua bán và giao tiền xong thì kêu ông liên hệ bà D để làm thủ tục sang nhượng phần đất. Trong năm 2006, bà D làm hợp đồng sang nhượng toàn bộ phần đất này cho ông với diện tích 8.800m² đất. Ông không nghe bà H1, bà D hay ai nói lại cho ông là có gửi lại cho ông giữ giùm 2000m² đất trong tổng số 8.800m² đất này.

Vào năm 2019, bà D và bà N có yêu cầu ông lập giấy tay xác nhận việc bà D gửi lại cho ông 02 công đất có phần mồ mả ông bà nhưng ông không đồng ý. Ông có đề nghị đo lại toàn bộ phần đất của ông nếu dư so với 8.800m² đất mà ông nhận chuyển nhượng thì phần dư trả lại cho bà D nhưng bà D không đồng ý.

Vào ngày 03/3/2019, gia đình bà D có đến nhà ông để bàn về phần đất 2.000m² mà bà D cho rằng nhờ ông giữ giùm. Sau khi ông đưa gia đình bà D về, ông Diệp Quốc Kế là chồng bà D có nói ông làm giấy tay chưa lại phần đất có

diện tích 2.000m² nêu trên cho bà N vui, bà N an tâm về Mỹ nếu không bà N không về, sức bị bệnh. Sau khi bà N về thì ông Kế sẽ đưa lại bản gốc tờ cam kết này lại cho ông coi như không viết gì. Ông nghe vậy nên đồng ý. Tuy nhiên sau đó thì con của ông không cho ông viết vì sợ khi đưa giấy tay này bà N không trả lại bản chính cho ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D ông không đồng ý.

Đối với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa, ông T có ý kiến như sau:

Năm 2006, bà D với ông làm hợp đồng sang nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 8.800m² đất cho ông thuộc thửa 1460 tờ bản đồ 02 (nay là thửa 65, tờ bản đồ 26) đất tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B. Trong hợp đồng này mặc dù có ghi “ người anh chôn cậu ruột” nhưng bản chất là ông nhận chuyển nhượng đất. Con gái ông đã giao đủ 15.000 USD cho bà N ở bên Mỹ. Mặc dù giá ông mua đất rẻ hơn với giá thị trường, nhà nước vì lý do là bà con nhưng là mua toàn bộ đất chứ không phải mua 6.800m². Trong hợp đồng ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 8.800m², giữa ông và bà D không có làm giấy tờ gì thể hiện nội dung ông giữ đất giùm cho bà D 02 công.

Đối với 02 đoạn ghi âm mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, ông T thừa nhận giọng nói trong 02 đoạn ghi âm này là của ông. Đối với đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông với ông Diệp Quốc Kế là vào năm 2019, trong đoạn ghi âm này có nội dung ông đồng ý làm giấy tay chừa lại 2000m² đất có thổ mộ cho bà N khi ông bán đất, nhưng lý do ông nói như vậy là do trước đó là ông Kế nói với ông là chỉ làm giấy tay nội dung như vậy cho bà N vui, an tâm về Mỹ, không bà N sức bị bệnh, không chịu về Mỹ và sau đó thì ông Kế sẽ trả lại giấy tay bản gốc cho ông coi như ông không có viết gì. Vì tin tưởng lời ông Kế nói nên lúc đó ông mới nói đồng ý làm như vậy chứ không có việc là ông thừa nhận gia đình bà D nhờ ông giữ giùm 02 công đất đang tranh chấp. Ngoài ra trong đoạn ghi âm này còn có các câu nói của ông như “ tôi dứt khoát rào phần mộ rồi mới bán”, “ có giấy hay không tôi cũng không bán phần mộ”, “ tôi hứa chắc chắn 100% giữ lại phần mộ chú muốn làm giấy thì tôi làm”. Ông T cho rằng ông nói các câu này tức là ông đồng ý, cam kết, hứa với gia đình ông Kế trước khi bán đất sẽ liên hệ với gia đình bà D, giao lại cho bà D phần đất xung quanh khuôn viên phần mộ mà ông đã đào sẵn rộng chừng 70 -80m² chứ không có chuyện hứa, cam kết hay làm giấy không bán hay giao lại phần 02 công đất trong đó có khuôn mộ mà bà D đang tranh chấp cho bà D.

Đối với đoạn ghi âm thứ 2 có cuộc nói chuyện giữa ông, bà D và ông V. Đoạn ghi âm này nói vào dịp sau thanh minh năm 2022 vừa rồi nhận dịp bà D về

nước chơi và có đến tảo mộ ông bà. Trong đoạn ghi âm này theo ông T, không có câu nói nào của ông thể hiện việc ông thừa nhận giữa giùm 02 công đất cho bà D, mà chỉ có câu nói của bà D là “ má em nói anh Trí bằng lòng để lại 2 công mả vì tin tưởng anh Trí nên mà em không làm giấy”.

Hiện tại phần đất bà D đang tranh chấp ông đang trực tiếp quản lý, canh tác. Trên đất hiện có 21 cây bưởi đã cho trái, 08 cây bưởi nhỏ chưa có trái; 09 cây dừa nhỏ chưa có trái; 04 cây dừa lớn đã cho trái; 10 cây cam đã có trái, 02 cây đu đủ đã cho trái, 10 cây nhãn xuống mới trồng. Các cây trồng này do ông trồng. Ngoài ra trên đất tranh chấp còn có 03 ngôi mộ của gia đình bà D; còn trên toàn bộ phần đất của ông có khoảng 11 đến 12 ngôi mộ của dòng họ bên gia đình bà D, các ngôi mộ này nằm rải rác trên toàn bộ phần đất.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng nếu Tòa án giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có yêu cầu bà D trả giá trị cây trồng hay bồi hoàn công sức cải tạo, gìn giữ đất; cũng không yêu cầu bà D mở cho ông lối đi vào phần đất còn lại của ông.

Kết quả đo đạc định giá, ông T đồng ý, không có yêu cầu gì khác. Chi phí tố tụng trong vụ án, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai, quá trình hòa giải và phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà thống nhất lời trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm.

Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Diệp Quốc Kế là ông Trần Văn V có lời trình bày như sau:

Ông Kế thống nhất lời trình bày của bà D. Trong đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Kế với ông T, ông T đã thừa nhận đó là giọng nói của ông T, ông T cũng hứa làm giấy tay không bán 2 công đất cho bà D. Ông Kế yêu cầu ông T trả lại phần đất trên cho bà D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị N vắng mặt tại phiên tòa, có ý kiến như sau:

Bà là cô ruột ông T. Khi ông T lập gia đình, do thấy gia đình ông T sinh sống ở Cồn Tàu rất khó khăn nên bà đã tạo điều kiện cho ông T về đất liền sinh sống, lập nghiệp. Bà đã kêu con gái là bà D giao cho ông T quản lý sử dụng 8.800m² đất của gia đình bà để cho ông T trồng trọt, canh tác, hưởng huê lợi. Do thấy ông T không ra sức trồng trọt, ổn định cuộc sống mà vẫn đi lại hai nơi, và nghĩ ông T không đứng tên mảnh đất nên không dồn sức canh tác nên bà quyết định chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, chỉ giữ lại 2 công đất có nền mộ ông bà dòng họ bên chồng. Khi đó, ông T hứa không bán phần đất này và sẽ luôn chăm sóc mộ phần trên phần đất này như chính mộ phần của ông bà mình. Tin tưởng ông T nên bà không có làm giấy tờ nhờ giữ giùm 02 công đất. Năm 2006,

con gái bà là Mai Lương D có chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà không nhận bất kỳ số tiền nào từ ông T, hay Linh con ông T về việc mua bán mảnh đất này.

Vào năm 2019, bà nhận được thông tin ông T có ý định muốn bán phần đất có mộ phần ông bà gia đình mà bà đã gửi nên bà đã điện cho ông T, ông T nói qua điện thoại sẽ làm theo ý bà căn dặn. Năm 2020, bà về nước có gặp ông T và nói nếu có bán đất thì không được bán phần đất có mộ phần ông bà. Ông T hứa làm giấy xác nhận cho bà và đem lên thành phố Hồ Chí Minh cho bà nhưng ông T không làm. Gia đình bà không còn tin tưởng ông T nên bà nói con gái là bà D khởi kiện ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Võ Thị Trúc Linh vắng mặt tại phiên tòa, có ý kiến trình bày như sau:

Bà Sáu mẹ cô D có nhiều lần kêu ông T (ba của chị) mua mảnh đất 8.800m² ở Quới Sơn, huyện C, tỉnh B của nhà bà với giá 15.000USD. Do nhà đơn chiếc nên ông T không mua. Vào năm 2006, chị về Việt Nam có qua nhà bà Sáu chơi thì bà Sáu lại nói về việc bán miếng đất của bà Sáu. Chị đồng ý mua miếng đất 8.800m² với giá 15.000.000USD. Lúc đó, bà D cũng ngồi với bà Sáu và giao kèo khi về bên Mỹ, chị sẽ chuyển tiền trả cho bà Sáu. Khi về lại Mỹ, chị đã đưa đủ 15.000 USD, trả cho bà Sáu, thông qua bà Võ Thị Bạch. Bà Bạch đã giao đủ tiền cho bà Sáu, bà đã gọi cho bà Sáu để xác nhận. Sau đó bà mới báo cho ông T đã trả xong tiền đất. Ông T có gọi cho bà D và được bà D xác nhận là bà Sáu đã nhận đủ tiền bán đất. Do thời điểm đó bà D đang ở Việt Nam, đứng tên phần đất nên bà D đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ba của bà là ông Võ Văn T diện tích 8.800m² tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B đúng như giao kèo đã mua. Do điều kiện ở xa, chị Linh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm 54/2022/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B đã tuyên:

Căn cứ Điều 34, 147, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688, 689 và 690 Bộ Luật Dân sự năm 1995; Điều 21, 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Lương D đối với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Thu Hà về việc buộc ông Võ Văn T, bà

Nguyễn Thị Hà trả lại cho bà Mai Lương D thửa 65-1 diện tích 1981.2m²; thửa 65-2 diện tích 7.1m²; thửa 65-3 diện tích 5.9m²; thửa 65-4, có diện tích 5.8m², tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp Quới Hòa Đông, xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/07/2022 nguyên đơn bà Mai Lương D có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B.

Bị đơn: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX cho tạm dừng phiên tòa để tiến hành đo đạc lại phần đất nơi có các ngôi mộ của gia đình bà D thành một diện tích chung để có cơ sở giải quyết toàn diện vụ án sau này.

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của bà Mai Lương D và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Mai Lương D kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Bà D giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B.

Theo hồ sơ tại cấp sơ thẩm quyết định phân công giải quyết vụ án là thẩm phán Hoàng Thị Tuyết nhưng thẩm phán thực hiện các thủ tục tố tụng là thẩm phán Lê Thị Minh Trung và không có sự phân công lại thẩm phán. Khi tiến hành xét xử không có quyết định phân công hội thẩm nhân dân và thư ký là thiếu sót theo tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng: Năm 2006 thì bà D sang nhượng một phần thửa đất lại cho ông T có diện tích là 6.800m^2 trong tổng diện tích nêu trên, còn lại 2000m^2 đất (trong đó có ngôi mộ của gia đình bà D) bà D nhờ ông T giữ gìn, không có sang nhượng cho ông T. Do là anh em cô cậu ruột nên bà D và ông T không có làm giấy tờ nhờ giữ gìn phần đất có mộ ông bà nhưng có đoạn ghi âm nội dung ông T đồng ý viết tờ giấy tay nội dung ông T xác nhận có việc bà N giữ lại 2000m^2 là phần đất mồ mả của ông bà cho ông T đứng trên giữ.

Bà D sang nhượng đất cho ông T nhưng ông T giao tiền cho mẹ của bà D (bà N), giá tiền bao nhiêu thì bà D không biết, số tiền đưa chỉ là đưa tượng trưng. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 với diện tích là 8.800m^2 . Bà D không có tranh chấp gì đối với phần diện tích 6800m^2 còn lại ông T đã được cấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này đã hoàn thành bà D không có tranh chấp.

Nay bà D yêu cầu ông T, bà Hà trả cho bà D phần đất thuộc các thửa 65-1 diện tích $1981,2\text{m}^2$; thửa 65-2 diện tích $7,1\text{m}^2$ thửa 65-3 diện tích $5,9\text{m}^2$ thửa 65-4 diện tích $5,8\text{m}^2$ thuộc tờ bản đồ 16 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B.

[2.2] Phía bị đơn cho rằng: Vào khoảng năm 1994, mẹ bà D (ông gọi bằng cô Sáu H1, tên gọi khác N) đi xuất cảnh qua Mỹ nên nhờ ông lên giữ gìn vườn cho gia đình bà H1 (thửa đất số 1460, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã Quới Sơn, huyện C, tỉnh B. Phần đất này có chứa 1 phần đất mà bà D đang tranh chấp với ông. Sau đó, mẹ bà D mới mới kêu ông mua luôn toàn bộ phần đất này của bà nhưng ông trả lời không có tiền. Đến năm 2006, thì bà H1 gặp con của ông ở bên Mỹ và động viên con của ông mua phần đất này cho ông. Bà H1 và con của ông thống nhất giá tiền, thỏa thuận mua bán và giao tiền xong thì kêu ông liên hệ bà D để làm thủ tục sang nhượng phần đất. Trong năm 2006, bà D làm hợp đồng sang nhượng toàn bộ phần đất này cho ông với diện tích 8.800m^2 đất. Ông không nghe bà H1, bà D hay ai nói lại cho ông là có gửi lại cho ông giữ gìn 2000m^2 đất trong tổng số 8.800m^2 đất này.

Hiện tại phần đất bà D đang tranh chấp ông đang trực tiếp quản lý, canh tác. Trên đất hiện có 21 cây bưởi đã cho trái, 08 cây bưởi nhỏ chưa có trái; 09 cây dừa nhỏ chưa có trái; 04 cây dừa lớn đã cho trái; 10 cây cam đã có trái, 02 cây đu đủ đã cho trái, 10 cây nhãn xuống mới trồng. Các cây trồng này do ông trồng. Ngoài ra trên đất tranh chấp còn có 03 ngôi mộ của gia đình bà D; còn trên toàn bộ phần đất của ông có khoảng 11 đến 12 ngôi mộ của dòng họ bên gia đình bà D, các ngôi mộ này nằm rải rác trên toàn bộ phần đất.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng nếu Tòa án giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có yêu cầu bà D trả giá trị cây trồng hay bồi hoàn công sức cải tạo, gìn giữ đất; cũng không yêu cầu bà D mở cho ông lối đi vào phần đất còn lại của ông.

[3] Căn cứ vào hồ sơ, HĐXX nhận thấy quá trình thu thập chứng cứ đã tiến hành xem xét thẩm định (ngày 02/3/2021) ghi nhận trên phần đất tranh chấp có 03 ngôi mộ (02 ngôi mộ xây và 01 ngôi mộ đá), về cây trồng ghi nhận có 09 chín cây dừa nhỏ chưa cho trái và các loại cây khác... tuy nhiên biên bản định giá ngày 03/12/2021 định giá 03 ngôi mộ ốp đá hoa cương, 69 cây dừa loại 3... là không phù hợp với biên bản thẩm định trước đó nhưng không được xem xét thẩm định lại. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định tại khu vực đất tranh chấp (nguyên đơn yêu cầu lấy lại) có đến 07 ngôi mộ mà không phải 03 ngôi mộ như đã thẩm định.

Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại phiên tòa phía đại diện nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông T trong hợp đồng có ghi là “*chuyển cho người anh, bà con cô cậu ruột*” với mục đích là để nhờ giữ gìn đất mà không phải mua bán hay chuyển nhượng vì trên đất còn nhiều mộ phần ông, bà của gia đình nguyên đơn, do đó việc chuyển nhượng này phía gia đình nguyên đơn hoàn toàn không có nhận tiền từ phía ông T, và hiện tại cũng không mong muốn tiếp tục nhận tiền chuyển nhượng này, vì thực tế mục đích chuyển nhượng là để cho ông T an tâm canh tác và quản lý. Phía người liên quan là bà Lê Thị N (mẹ bà D) trình bày là “*Tôi không có nhận bất cứ số tiền gì từ tay cháu T hoặc cháu Linh (con của cháu T) về việc mua bán mảnh đất này*” trong khi đó phía người liên quan Võ Thị Trúc Linh (con ông T) có lời khai là đã đưa 15.000 đô la cho người cô ruột là bà Võ Thị Bạch và nhờ mang tiền đưa cho bà Sáu (bà N mẹ bà D), bà Võ Thị Bạch có lời khai đã đưa số tiền 15.000 đô la Mỹ cho bà Sáu (má cô D). Qua các lời khai của đương sự rõ ràng là có sự mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này để xác định xem các bên có giao nhận tiền hay không, nếu có thì giao nhận ở đâu, thời gian nào và có phù hợp với quy định pháp luật trong trường hợp này hay không? đồng thời để xác định xem đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay bản chất có sự giao nhận giữ gìn đất?

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn ông T cũng thừa nhận đang có ý định bán toàn bộ phần đất có diện tích 8.800m² này, đồng thời thừa nhận trên đất còn nhiều ngôi mộ của gia đình bà D, nếu bán đất này thì cũng chuyển toàn bộ diện tích những ngôi mộ này cho phía người mua. Do đó, việc này nếu ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho người khác thì sẽ ảnh hưởng đến quyền

lợi của nguyên đơn, bởi vì những ngôi mộ này nếu không được chủ sử dụng mới cho vào quản lý, H1 khói... theo truyền thống dân tộc thì sẽ gây bất lợi cho nguyên đơn. Vì vậy, để giải quyết triệt để vấn đề này cần phải đo đạc chung lại phần diện tích đất đối với các ngôi mộ tại vị trí phần đất tranh chấp. Đồng thời làm rõ những ngôi mộ khác của bên gia đình nguyên đơn không nằm trong khu vực đất tranh chấp để giải quyết cho phù hợp.

Từ những phân tích trên, nhận thấy thiếu sót của cấp sơ thẩm về thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà có phần không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do hủy án nên bà Mai Lương D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh B về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Mai Lương D với bị đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Thu Hà. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành để xét xử lại vụ án theo quy định pháp luật

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Mai Lương D số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006663 ngày 03/08/2022 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh B.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức