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

Bản án số: **137**/2018/DS-PT
Ngày: 10-8-2018
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Quý

Bà Phan Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đ N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ N: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa**.**

Ngày 10 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện N T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 279/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 308/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 250/TB-TA ngày 27 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1950;

Địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Duy N, sinh năm 1957;

Địa chỉ: số nhà 132A/3 Khu B C, xã A P, huyện L T, tỉnh Đ N (theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2015).

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị B, sinh năm 1940;

Địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp A L, xã L A, huyện L T, tỉnh Đ N (theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2017)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B là luật sư Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1970 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H C M.

Địa chỉ: Số 60 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đakao, Quận 1, Thành phố H C M.

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

1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1930 (1930-2015)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1950
- Bà Bùi Thị X, sinh năm 1959
- Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1960
- Ông Bùi Văn L, sinh năm 1967
- Ông Bùi Văn M, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

2. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

3. Ông Huỳnh Văn B (chết năm 2013)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bê:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958
- Ông Huỳnh Trọng S, sinh năm 1978
- Ông Huỳnh Thanh B, sinh năm 1979
- Ông Huỳnh Thanh L, sinh năm 1982
- Bà Huỳnh Thị Hồng L, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

4. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1967

5. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1973

6. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà L1, ông S, ông B, ông 2L, bà 2L, ông L3, ông M, bà X: Ông Bùi Duy N, sinh năm 1957 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2015).

7. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1955; nơi cư trú: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tươi: Ông Bùi Duy N, sinh năm 1957; (theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2015)

8. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1963

9. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1972

10. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

11 Bà Võ Thị B, sinh năm 1973

12 Chị Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1998

13 Anh Phạm Văn H, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà B, chị Thủy, anh Huy và bà Nga: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1963 (theo các văn bản ủy quyền ngày 23/3/2017; 08/3/2017 và ngày 03/5/2017)

14. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1958; nơi cư trú: ấp B C, xã L A, huyện L T, tỉnh Đ N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1963 (theo các văn bản ủy quyền ngày 08/3/2017).

15. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1942;

Địa chỉ: ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Gẫm là:

- Bà Đặng Thị B, sinh năm: 1948

Địa chỉ: Ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018).

- Anh: Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Ấp 1, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

- Chị Nguyễn Thị G, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 2/23 Lê Thị H, phường 17, quận G V, Thành phố H C M.

- Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

- Chị Nguyễn Thị Vĩnh T, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Khu P L, thị trấn LT, huyện L T, tỉnh Đ N.

- Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

- Chị Nguyễn Phong L, sinh năm: 1988

Địa chỉ: Ấp 2, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

16. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1935;

Địa chỉ: ấp 1, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

17. Ủy ban nhân dân huyện N T, tỉnh Đ N

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện N T, ấp X H, xã P H, huyện N T, tỉnh Đ N.

18. Ông Lê H H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: tổ 7, ấp 1, xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Phan Thị B.

- Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện N T.

(Ông Q, ông N, bà Phan Thị B, ông D, ông H, luật sư T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Bùi Văn Q do ông Bùi Duy N đại diện trình bày: Ông Bùi Văn Q là cháu nội của ông Bùi Văn G và bà Nguyễn Thị C. Ông G, bà C có các người con là: bà Bùi Thị Đ (chết), ông Bùi Văn B (chết), ông Bùi Văn C (chết), bà Bùi Thị N (chết), ông Bùi Văn S (chết).

Ông Bùi Văn B có vợ là bà Võ Thị H (chết). Ông B có những người con là: Ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị X, ông Bùi Văn L, ông Bùi Văn M, ông Huỳnh Văn B (chết) và ông Huỳnh Văn L. Ông Bùi Văn Q có vợ là Hồ Thị T. Ông Q và ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Đ không có quan hệ họ hàng gì, chỉ quen Bết chòm xóm.

Bà Phan Thị B và ông Bùi Văn B có mối quan hệ họ hàng, bà B là cháu gọi ông B là cậu.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Thửa đất 113, tờ bản đồ số 04 (bản đồ cũ), xã L T có nguồn gốc là đất của ông Bùi Văn G và bà Nguyễn Thị C để lại cho con là ông Bùi Văn B quản lý, sử dụng từ khoảng năm 1930. Sau khi ông B chết thì để lại cho ông Bùi Văn Q tiếp tục quản lý, sử dụng. Phần đất này nằm trong tổng diện tích đất khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã L T đều có nguồn gốc của ông G và bà C để lại, bao gồm: thửa 229 giáp Hương lộ 19 và thửa 113 là đất thổ mộ; thửa 111 ở cuối đất mà bà Phan Thị B đã cho lại ông Phạm Văn T quản lý sử dụng. Trước giải phóng, toàn bộ các phần đất khoảng 5.000m^2 này (trong đó bao gồm phần đất tranh chấp) đã được chính quyền cũ cấp chủ quyền cho ông G, nhưng do chiến tranh nên hiện nay giấy tờ này không còn và cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc ông G đã được cấp chủ quyền đối với phần đất này. Sau giải phóng, ông B có cho bà B trồng trọt trên thửa đất 111 ở cuối khu đất, nhưng có nói rõ là không cho bà B trồng trọt gì trên phần đất thuộc thửa 113 và 229 vì đây là đất thổ mộ. Đến năm 1995, bà B chặt cây làm sạt lở một số ngôi mộ nên giữa ông B và bà B phát sinh tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 05/10/1995 ông B và bà B thống N rằng bà B chỉ được canh tác, sử dụng thửa 111 ở cuối đất, còn phần đất thổ mộ là thửa 113 và thửa 229 thì do ông B đứng chủ quyền.

Tuy nhiên, đến năm 1999, bà B lại tự ý đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 113 và thửa 111 và đã được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là không đúng đối tượng vì trong quá trình kê khai, bà B cố tình kê khai thửa đất 113 là đất vườn, trong khi thửa đất 113 là đất thổ mộ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 113. Việc bà B được cấp giấy thời Đ đó là không đúng đối tượng và đã được Ủy ban nhân dân xã L T xác nhận tại văn bản ngày 13 tháng 02 năm 2006.

Lúc ông B cho bà B trồng trọt trên thửa đất 111 thì ông B có đóng cọc và giăng dây kẽm gai để làm hàng rào ngăn cách với thửa 113. Sau đó, bà B cũng trồng tràm dọc theo hàng rào kẽm gai mà ông B làm. Thời Đ năm 2006, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thì hàng tràm mà bà B trồng làm ranh giới này vẫn còn. Đến nay, hàng tràm đã bị bà B chặt, chỉ còn lại một vài cây tự mọc; hàng rào kẽm gai thì từ lâu đã không còn. Tại lần giải quyết sơ thẩm lần thứ N, bà B cũng thừa nhận hàng tràm này là bà B trồng làm

ranh giới với thửa 113. Ông xác định, từ trước đến nay, phía ông B, ông Q quản lý, sử dụng đất thì ranh giới phần đất không có gì thay đổi, ranh giới đất ổn định, không tranh chấp.

Thửa đất đang tranh chấp là đất thổ mộ nên xuyên suốt quá trình quản lý, sử dụng đất, phía ông B, ông Q chỉ quản lý, thăm nom, chăm sóc các ngôi mộ trên đất chứ không trồng trọt hoặc xây dựng công trình gì. Vì vậy, hiện nay trên phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng chỉ có các ngôi mộ. Đây là mộ của những người trong gia tộc ông và một số mộ của người ngoài xin chôn nhờ, gồm: mộ của ông bà nội (Bùi Văn G, bà Nguyễn Thị C), mộ cha ông N là Bùi Văn S, có mộ của con trai bà Nguyễn Thị Đ. Trước kia, trên đất có những ngôi mộ đất không có mộ Ba, tổng cộng khoảng 40 ngôi mộ, nhưng sau này đã bị sạt lở. Hiện tại chỉ còn lại một số ngôi mộ đá.

Đối với con đường đi vào các ngôi mộ và con đường đi vào đất của ông T là đường do ông T tự mở đi nhờ trên diện tích đất tranh chấp thì ông Q xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Q thì sẽ tự thỏa thuận về việc mở đường đi vào các ngôi mộ và đường đi vào đất của ông T. Trường hợp không tự thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Ông Q thống N với bản vẽ trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 1070/2017 ngày 16/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – chi nhánh N T, đề nghị Tòa án căn cứ bản vẽ này để giải quyết vụ án.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Ông giữ nguyên ý kiến đã thống N tại Bên bản đối chất ngày 26/5/2017. Theo đó, giá trị quyền sử dụng đất là 1.500.000đ/m^2, thành tiền là 1.500.000đ x 1.698.3 m^2 = 2.547.450.000đ. Giá trị cây trồng trên đất là 3.000.000đ. Giá trị chiếc bàn thiên và một phần sân nằm trong phần đất tranh chấp là 2.489.700đ. Tổng giá trị tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) là: 2.552.939.700đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phan Thị B trả lại cho ông Bùi Văn Q diện tích đất 1.698,3m^2 thuộc thửa 37a, 37b tờ bản đồ số 14 xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1070/2017 ngày 16/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – chi nhánh N T. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Bùi Văn Q. Đối với yêu cầu khởi kiện

của ông H, ông Q không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Phan Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn D do anh Phạm Văn D đại diện trình bày: Cha ông Q (ông Bùi Văn B) là chị em con chú con bác với mẹ bà B (bà Bùi Thị S), ông Q gọi bà B là chị. Ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị C là con ruột của bà B. Bà Võ Thị B là con dâu của bà B (vợ ông T). Cháu Phạm Thị Thanh Thủy, Phạm Văn Huy là con của ông T, bà B. Bà B không có mối quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Văn G. Bà Nguyễn Thị Đ không có mối quan hệ bà con họ hàng mà chỉ là hàng xóm láng giềng. Bà B không có mối quan hệ họ hàng gì với ông Lê H H, bà B quen Bết ông Lê H H qua việc trước đây ông H là đại diện theo ủy quyền cho bà trong cùng vụ án này.

Thửa đất 113, tờ bản đồ số 04 (bản đồ cũ) xã L T là đất do ông bà ngoại bà B (ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Đ) khai phá trước giải phóng, sau đó ông bà ngoại để lại cho mẹ bà B là bà Bùi Thị S. Đến năm 1972, Bà S chết và để lại phần đất này cho bà B quản lý, sử dụng. Năm 1999, bà B đi kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 480030 ngày 15/9/1999, tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.454m^2 trong đó bao gồm cả thửa 113, tờ bản đồ số 04 xã L T.

Sau khi ông bà ngoại của bà B (ông Thoại, bà Đ) chết thì phần đất tranh chấp do bà Sẻ quản lý, canh tác. Sau này thì bà B và bà Sẻ cùng trồng tràm và điều trên đất, bà B xây nhà ở tại thửa đất 111 giáp ranh với thửa 113, hiện nay căn nhà và đất trên thửa 111 do ông T quản lý sử dụng. Trên phần đất tranh chấp có một số ngôi mộ của người thân trong họ tộc và mộ của người ngoài xin chôn cất nhờ, bà B quản lý, thăm nom những ngôi mộ này. Đến năm 1995, ông B tranh chấp quyền sử dụng đất với bà B, sau khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã L T thì bà B có đồng ý cho ông B quản lý thăm nom mộ trên thửa đất 113. Trước đây, bà Bùi Thị S có xây nhà ở trên thửa 111 nhưng đến trước năm 1975 thì chuyển về xây nhà ở trên thửa đất 366 tờ bản đồ số 03 xã L T, năm 1994 thì anh T xây dựng nhà ở trên thửa đất 111 như hiện nay.

Trong quá trình quản lý sử dụng đất thì bà B là người đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với phần đất tranh chấp.

Từ khi bà B quản lý, sử dụng đất đến nay thì, ranh giới phần đất không có gì thay đổi. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì bà B có trồng tràm xung

quanh thửa đất để làm ranh giới ngăn cách với các thửa đất giáp ranh. Ranh giới đất ổn định, không tranh chấp.

Trên phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng chỉ có mộ của ông cố, bà cố là bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn C, mộ ông bà ngoại là ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, mộ của mẹ bà B là bà Bùi Thị S và một số mộ của người ngoài xin chôn nhờ. Trên đất không có công trình xây dựng, cũng không có trồng cây gì.

Đối với con đường đi vào các ngôi mộ và con đường đi vào đất của ông T thì bà B không có tranh chấp gì trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho ai thì các đương sự sẽ tự thỏa thuận về việc mở đường đi vào các ngôi mộ và đường đi vào đất của ông T, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Bà B thống nhất với bản vẽ trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 1070/2017 ngày 16/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – chi nhánh N T, đề nghị Tòa án căn cứ bản vẽ này để giải quyết vụ án.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Bà B giữ nguyên ý kiến đã thống N tại Bên bản đối chất ngày 26/5/2017, theo đó, giá trị quyền sử dụng đất là 1.500.000đ/m^2, thành tiền là 1.500.000đ x 1.698,3 m^2 = 2.547.450.000đ. Giá trị cây trồng trên đất là 3.000.000đ. Giá trị chiếc bàn thiên và một phần sân nằm trong phần đất tranh chấp là 2.489.700đ. Tổng giá trị tài sản tranh chấp (Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất) là: 2.552.939.700đ (Hai tỷ năm trăm năm mươi hai triệu chín trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm đồng).

Bà B không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Q.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông H ngày 04/7/2014. Theo giấy hợp đồng nêu trên do ông H cung cấp thì bà B xác định là C ký tên và dấu vấn tay là của bà Phan Thị B. Tuy nhiên, bà B không thừa nhận toàn bộ nội dung theo hợp đồng ông H cung cấp cho Tòa án. Bà Phan Thị B thừa nhận là bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê H H diện tích đất chiều ngang là 03m thuộc thửa đất 37 tờ bản đồ số 14 xã L T (theo thửa đất cũ là thửa số 229 và thửa số 113 tờ bản đồ 4 xã L T), việc chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận diện tích, vị trí cụ thể là bao nhiêu, chưa xác định ranh giới cũng như chưa giao đất cho ông H vì đất đang có tranh chấp. Giá chuyển nhượng bà thỏa thuận với ông H là 80.000.000đ một mét ngang. Tổng cộng giá

chuyển nhượng là 240.000.000đ. Ông H đã đặt cọc cho bà B số tiền là 20.000.000đ. Việc bà B nhận 20.000.000đ nêu trên không lập giấy Bên nhận. Việc ông H trình bày và cung cấp giấy chuyển nhượng thể hiện nội dung là bà B chuyển nhượng cho ông H diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài hết đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 14 xã L T là không đúng. Bà B không có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H. Do trước đây ông H là người đại diện cho bà tham gia tố tụng trong vụ án nên bà B có hứa sẽ cho ông H 03m đất chiều ngang, nhưng chưa cho ông H và sau đó ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm của bà B 03m đất chiều ngang. Như vậy theo thỏa thuận là bà B có hứa cho ông H 03m đất chiều ngang và chuyển nhượng cho ông H 03m đất chiều ngang nên bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 với ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 giữa bà Phan Thị B và ông Lê H H thì bà B cũng đồng ý hủy hợp đồng. Ông H yêu cầu bà B trả lại cho ông H số tiền 260.000.000đ thì bà B không đồng ý vì bà B không nhận 260.000.000đ của ông H. Bà B xác định có nhận của ông H số tiền 20.000.000đ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B nên bà chỉ đồng ý trả lại cho ông H số tiền 20.000.000đ. Ngoài những lời khai nêu trên thì bà B không có chứng cứ gì chứng minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông là hàng xóm láng giềng với bà Phan Thị B, sử dụng đất giáp ranh với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, ông không có ý kiến yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Bà có con trai là Trang Văn Lợi chết năm 1994 được chôn cất trên thửa đất đang tranh chấp giữa ông Bùi Văn Q và bà Phan Thị B. Bà không yêu cầu mở lối đi vào ngôi mộ trên mà để bà và các đương sự trong vụ án tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê H H trình bày: Giữa ông và bà Phan Thị B không có mối quan hệ bà con họ hàng gì. Ông Bết bà Phan Thị B do bà B là người cùng cư trú tại xã L T, huyện N T. Do bà B là bị đơn trong vụ án dân sự nên bà B có nhờ ông là người đại diện tham gia tố tụng trong vụ án. Hiện nay bà Phan Thị B đã chấm dứt ủy quyền cho ông đại diện cho bà B tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Bùi Văn Q và bà Phan Thị B.

Vào ngày 04/7/2014, tại nhà bà Phan Thị B ở ấp 1, xã L T, huyện N T ông có thỏa thuận mua của bà Phan Thị B một phần đất ngang 06m dài hết đất của thửa 37 tờ bản đồ số 14 xã L T, huyện N T. Tứ cận vị trí đất như sau: Phía Đông giáp đất bà Phan Thị B còn lại, phía Tây giáp hương lộ 19, phía Nam giáp đất chủ tiệm Karaoke, phía Bắc giáp đất anh T (con bà B). Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay bà B ký tên và lăn tay phía bên A là bên chuyển nhượng, tuy nhiên hợp đồng hai bên chưa được công chứng chứng thực. Lý do là thửa đất số 37 tờ bản đồ số 14 xã L T là thửa đất mới bà Phan Thị B chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông cũng Bết được diện tích đất bà Phan Thị B chuyển nhượng cho ông đang tranh chấp nhưng đã được Tòa án nhân dân huyện N T xét xử sơ thẩm năm 2014 công nhận diện tích đất trên cho bà Phan Thị B nên ông mới nhận chuyển nhượng.

Giá chuyển nhượng là 80.000.000đ/1m ngang x 06m ngang bằng 480.000.000đ. Ngày 04/7/2014 ông đã giao cho bà Phan Thị B số tiền 260.000.000đ. Việc giao tiền này được giao tại nhà bà Phan Thị B, không có ai là người làm chứng, bà Phan Thị B là trực tiếp nhận tiền mặt của ông là 260.000.000đ. Hai bên không lập Bên bản giao nhận tiền riêng mà thể hiện trong nội dung hợp đồng. Đối với số tiền còn lại là 220.000.000đ hai bên thỏa thuận ông sẽ thanh toán cho bà B sau khi hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên, do bản án phúc thẩm đã hủy bản án sơ thẩm năm 2014 của Tòa án huyện N T nên từ đó đến nay giữa ông và bà B không thể tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Mặt khác, từ khi thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà B đến nay bà B vẫn không giao đất cho ông quản lý sử dụng.

Do đó, nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Phan Thị B lập ngày 04/7/2014. Ông yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị B có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 260.000.000đ. Do ông chưa nhận đất, không quản lý sử dụng đất nên ông không còn yêu cầu gì khác.

Đối với việc bà B cho rằng ông chỉ giao cho bà số tiền 20.000.000đ chứ không phải nhận số tiền 260.000.000đ là không đúng. Ông đã giao cho bà B số tiền 260.000.000đ và bà B có ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Việc bà Bà khai rằng bà có thỏa thuận hứa cho ông diện tích đất 03m chiều ngang và chỉ chuyển nhượng cho ông 03m chiều ngang là không đúng. Ông hoàn toàn không thừa nhận lời khai của bà B nêu trên. Ông xác định là ông

chuyển nhượng của bà B chiều ngang 6m như trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 ông đã cung cấp chứng cứ cho Tòa án.

Do ông bận công việc nên không thể tham gia tố tụng trong vụ án này, ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị Tòa án không tiến hành đối chất và hòa giải giữa ông và bà B mà đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ để xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N T, tỉnh Đ N trình bày: Ngày 15/9/1999 Ủy ban nhân dân huyện N T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Phan Thị B đối với diện tích đất 1.835m^2 thuộc thửa số 113 tờ bản đồ số 4 xã L T, huyện N T. Nguồn gốc đất do bà B kê khai là của ông ngoại để lại cho bà Bùi Thị S, bà Sẽ chết để lại cho bà B năm 1989 cho đến nay. Theo đơn đăng ký ngày 21/10/1995 được hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã L T xác nhận sử dụng ổn định và đủ điều kiện cấp giấy. Nhận thấy về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B được thực hiện theo đúng quy định của pháp. Việc tranh chấp giữa các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện N T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, ông L, ông L1, ông Mau, bà L1, ông S1, ông B1, ông L1, bà L1 và bà T1 ủy quyền cho ông Bùi Duy N đại diện trình bày: Thống N với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên cho nguyên đơn ông Bùi Văn Q. Bà X, ông L, ông L1, ông M1u, bà L1, ông S1, ông B1, ông L2, bà L và bà T không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với diện tích đất trên với ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà B2, anh Hy và chị T do ông Phạm Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T- bà B có xây dựng nhà trên thửa đất 111 tờ bản đồ số 4 xã L T. Diện tích đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Phan Thị B, bà B chỉ cho vợ chồng ông ở trên đất, hai bên chưa làm hợp đồng tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên phần đất nguyên đơn tranh chấp có một phần sân nhà diện tích 28,7m^2 và trụ bàn thiên là tài sản của ông T, bà B. Ông T, bà B thống N xác định giá trị sân nền 28,7m^2 và bàn thiên là 2.489.700đ. Ngoài ra, gia đình ông T có tự mở lối đi trên phần đất đang tranh chấp dẫn vào thửa đất của ông, đây là lối đi tự mở không phải là lối đi công cộng. Trong vụ án này, ông T, bà B không có yêu cầu mở lối đi mà lối đi sẽ do vợ chồng ông T và các đương sự trong vụ án sẽ tự thỏa

thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu không tự thỏa thuận được, vợ chồng ông T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông T không có yêu cầu hay tranh chấp gì, đề nghị công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C và bà Phạm Thị N do ông Phạm Văn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Nga và bà C là con của bà B. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại cho bà Phan Thị B, các bà không có yêu cầu tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án số 56/2017/DS-ST, ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N T quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q đối với bị đơn Phan Thị B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H H đối với bà Phan Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Phan Thị B giao diện tích đất 1.698,3m^2 thuộc thửa 37a, 37b tờ bản đồ số 14 (Thửa cũ là thửa 113 tờ bản đồ số 4) xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N cho ông Bùi Văn Q quản lý sử dụng.

Công nhận diện tích đất 1.698,3m^2 thuộc thửa 37a, 37b tờ bản đồ số 14 (Thửa cũ là thửa 113 tờ bản đồ số 4) xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Bùi Văn Q. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1070/2017 ngày 16/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – chi nhánh N T.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Bùi Văn Q được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất gồm 14 cây tràm, 01 cây mãng cầu, 08 cây rừng tạp, 01 cây thò đo, 02 cây lòng mức, 02 cây xương mã, 01 cây mồng gà và diện tích 28,7m^2 sân nền bê tông và 01 bàn thiên. Ông Bùi Văn Q có trách nhiệm thanh toán cho ông T - bà B giá trị 28,7m^2 sân nền và bàn thiên là 2.489.700đ (Hai triệu bốn trăm tám chín nghìn bảy trăm đồng).

Các đương sự được quyền đến thăm viếng, chăm sóc các ngôi mộ của người thân trên đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 giữa ông Lê H H và bà Phan Thị B là vô hiệu. Hủy giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 giữa ông Lê H H và bà Phan Thị B.

Buộc bà Phan Thị B trả lại cho ông Lê H H số tiền 260.000.000đ (Hai trăm S mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị B.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn Q 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Bên lai 005137 ngày 05/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N T, tỉnh Đ N.

Hoàn trả cho ông Lê H H 6.500.000đ (S triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Bên lai 002747 ngày 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N T, tỉnh Đ N.

Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị B phải chịu tiền lệ phí đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 30.970.648đ (Ba mươi triệu chín trăm bảy mươi nghìn S trăm bốn mươi tám đồng). Ông Bùi Văn Q đã tạm nộp trong quá trình tố tụng nên thu của bà B để hoàn trả lại cho ông Q.

Về lệ phí thu thập chứng cứ: Ông Bùi Văn Q phải chịu 279.020đ (Ông Q đã nộp xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/9/2017, bị đơn bà Phan Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N T với nội dung bản án không khách quan, không xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không công bằng ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích chính đáng của bà. Bà yêu cầu tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê H H.

Ngày 03/10/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện N T có quyết định kháng nghị số 501/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như vi phạm về đường lối giải quyết nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Đề nghị tòa phúc

thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Q và bà Phan Thị B.

Quan Đ của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ N tham gia phiên tòa: Viện kiểm sát thay đổi một phần kháng nghị về nội dung đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm thành đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm với lý do:

Về nguồn gốc đất tranh chấp, ông Q khai đất này do ông bà nội của ông để lại cho cha ông và khi cha ông chết thì để lại cho ông quản lý sử dụng; bà B khai đất của bà ngoại bà là bà Nguyễn Thị Đ để lại cho mẹ bà là bà Bùi Thị S, bà Sẽ chết để lại cho bà quản lý sử dụng tuy nhiên cả hai bên đều không có chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc đất là của mình; Quá trình sử dụng đất bà B là người trực tiếp trồng điều, cây tràm trên đất tranh chấp, phía ông Q khai ông B cho bà B trồng cây trên thửa 111 chứ không cho bà B trồng trên thửa 113 và 229 tuy nhiên ông Q không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ xác định bà B tự ý trồng cây trên đất của ông B quản lý sử dụng. Ngoài ra quá trình sử dụng đất bà B là người đã đăng ký lập bộ năm 1996 nhưng đây là đất hoang, đất thổ mộ nên không phải đóng thuế; Bên bản hòa giải ngày 05/10/1995 có ghi nhận sự phân chia đất giữa ông B và bà B dù không cụ thể diện tích đất của từng người, bà B khi thì không thừa nhận C ký của mình tại Bên bản hòa giải này, khi thì thừa nhận nhưng chỉ thừa nhận cho ông B quản lý mồ mả chứ không cho ông B quản lý đất mồ mả; Căn cứ vào Bên bản xác minh thành phần hòa giải ngày 05/10/1995 (BL 958, 959, 960) thì có căn cứ xác định bà B đã ký vào Bên bản hòa giải và nội dung của Bên bản thể hiện rõ việc bà B thỏa thuận đồng ý để ông B được làm chủ quyền phần thổ mộ. Tuy nhiên Bên bản hòa giải này có giá trị bắt buộc các bên phải thi hành hay không thì chưa có quy định của pháp luật về vấn đề này do đó đây không phải là thỏa thuận có hiệu lực thi hành để cho rằng ông B có quyền sử dụng thửa 113; từ những phân tích trên cho thấy bà B có đủ điều kiện quản lý đất tranh chấp, việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn của cấp sơ thẩm là chưa đúng với chính sách pháp luật về đất đai của Nhà nước.

Đối với việc tuyên hợp đồng vô hiệu: Bà B thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê H H, cả ông H và bà B đều Bết đất chuyển nhượng là đất đang tranh chấp, hai bên cùng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà B không thừa nhận đã nhận của ông H 260.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh và trong hợp đồng cũng ghi rõ việc ngày 04/7/2014 bà B

nhận cọc của ông H 260.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi hợp đồng được công chứng. Do đó cấp sơ thẩm buộc bà B có trách nhiệm trả lại cho ông H 260.000.000 đồng là có cơ sở.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bán án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Ý kiến của luật sư T: Bản án sơ thẩm kết luận đất có mộ của gia đình ông Q nên đất thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông Q là không có cơ sở bởi lẽ thực tế người trực tiếp quản lý và sử dụng đất tranh chấp là bà B. Ông Q thừa nhận việc để cho bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế bà B đã trồng Tràm, trồng điều trên đất tranh chấp, bà B cũng là người đồng ý cho những người ngoài gia tộc được chôn cất trên đất này cho thấy thực tế bà B là người quản lý sử dụng đất; các giấy tờ thuế cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi nhận bà B là chủ sử dụng phần đất này. Trong khi đó phía ông Q không có chứng cứ gì chứng minh việc quản lý sử dụng đất, chỉ có việc đến thăm mộ; Việc tranh chấp chỉ phát sinh năm 1999 khi phần mộ của gia đình ông Q bị rễ cây làm ảnh hưởng. Năm 1995 bà B được phê duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà B là người trực tiếp sử dụng đất và đóng thuế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công khai nhưng ông Q không có ý kiến gì như vậy ông Q đã đồng ý không phản đối việc bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế bà B không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước tự cấp cho bà; Tòa sơ thẩm viện dẫn văn bản hòa giải có C ký của bà B, bà B không yêu cầu giám định C ký mà không căn cứ vào các chứng cứ khác là trái pháp luật, không công tâm; các lập luận của bản án sơ thẩm là không thuyết phục; Bên bản hòa giải tại địa phương ngày 05/10/1995 có sự tẩy xóa tên của bà B ngoài ra thành phần hòa giải không đúng và không ký tên theo quy định của pháp luật; Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Lê H H, thực tế không có việc ông H giao cho bà B 260.000.000 đồng, đề nghị hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N T được làm đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

Về nội dung vụ án:

[3] Cả hai bên đều cho rằng đất của ông bà mình cho từ trước năm 1975 nhưng đều không có chứng cứ gì chứng minh, qua nhiều lần giải quyết ở cấp sơ thẩm, xác minh, thu thập chứng cứ đề không thể xác định được nguồn gốc đất từ năm 1975 là của ai. Sau năm 1975, trước khi tranh chấp năm 1995, bà B cho rằng bà là người canh tác đất nhưng không có chứng cứ gì chứng minh; giấy nộp thuế của bà B chỉ ghi chung chung không ghi rõ thửa 113 hay thửa 111, 229.

[4] Thửa đất 113 được gia đình ông Q và gia đình bà B cùng quản lý sử dụng một thời gian dài vào mục đích trông coi mồ mả đều được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Tuy nhiên việc chứng minh quyền sử dụng đất của ai lại được chính bà B thừa nhận năm 1995 cụ thể:

Năm 1995 bà B trồng cây trên đất thửa 113 thì xảy ra tranh chấp. Cha ông Q là ông B cho rằng đây là đất của ông nội ông Q để lại, sự việc tranh chấp được đưa đến chính quyền địa phương giải quyết, tại Bên bản hòa giải ngày 05/10/1995 bà B thừa nhận và chấp nhận giao phần đất tranh chấp (thửa 113) cho gia đình ông B (cha ông Q). Thế nhưng, hơn 10 ngày sau, ngày 21/10/1995 bà B lại đi đăng ký kê khai thửa 113 là đất vườn để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở kê khai của bà B, Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã L T không xác minh thực tế sử dụng đất mà xác nhận và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Ngày 15/9/1999 bà B được Ủy ban nhân dân huyện N T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 113.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B đã vi phạm qui định của Luật đất đai ngay từ khi bà B đăng ký kê khai.

[5] Khi xảy ra tranh chấp vụ án này, bà B đã thừa nhận nội dung và C ký trong Bên bản ngày 05/10/1995. Ngày 10/8/2017 bà B nộp đơn bác bỏ ý kiến tại buổi hòa giải nói trên và cho rằng bà không ký vào Bên bản, nhưng lại không yêu cầu giám định C ký, C viết, không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình.

[6] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Lê H H: Hợp đồng bà B và ông H ký kết là có thật vì được các bên thừa nhận, việc bà B có hứa thưởng cho ông H 03m ngang đất hay không thì không có chứng cứ chứng minh; Ông H giao cho bà B 260.000.000 đồng, được ghi rõ vào trong hợp đồng "ngày 04/7/2014 ông H chồng cọc cho bà B 260.000.000 đồng" là chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền nên cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có cơ sở do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà B.

[7] Đại diện viện kiểm sát cho rằng các văn bản hòa giải tại ủy ban xã không có giá trị bắt buộc các bên phải thi hành. Tuy nhiên như phân tích ở trên, Bên bản hòa giải ngày 05/10/1995 dù không có giá trị thi hành nhưng có giá trị chứng minh đất thuộc quyền quản lý của gia đình ông Q chứ không thuộc quyền quản lý của bà B

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q là đúng. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B.

[8] Về kháng nghị của Viện kiểm sát: Tại phiên tòa Viện kiểm sát sửa một phần kháng nghị về nội dung đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm thành sửa bản án sơ thẩm; Viện kiểm sát cho rằng Bên bản hòa giải tại ủy ban nhân dân xã không có giá trị bắt buộc thi hành với các đương sự tuy nhiên như đã phân tích ở trên Bên bản hòa giải ngày 05/10/1995 dù không có giá trị bắt buộc thi hành nhưng có giá trị chứng minh đất thuộc quyền quản lý của gia đình ông Q chứ không thuộc quyền quản lý của gia đình bà B; Viện kiểm sát cho rằng bà B là người trực canh liên tục, đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hội đồng xét xử thấy bà B có thời gian trồng cây trên thửa 113 khi Bết rõ nguồn gốc đất của gia đình ông Q trong bối cảnh ông Q đã từng tranh chấp và bà B thừa nhận không phải đất của bà, sau này khi bà B trồng cây lại ông Q cũng Bết và cho bà B trồng, không phản đối thì cũng không thể cho rằng đất mặc nhiên chuyển đổi chủ sử dụng từ ông Q sang bà B.

[9] Về việc giám định C ký của bà B là nghĩa vụ của bà, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích nghĩa vụ này nhưng bà bà không cung cấp mẫu C ký, C viết cùng thời Đ để làm mẫu so sánh và đề nghị giám định để chứng minh cho ý kiến của mình là đúng thì phải chịu bất lợi do không thực hiện nghĩa vụ chứng minh. Việc Tòa án phải tự đi thu thập và trưng cầu giám định là không thể và không đúng với qui định tại Điều 91, 96, 97 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Quan Đ của luật sư không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên không chấp nhận.

[11] Về án phí: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho bà B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện N T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 104, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 131, 357, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 101 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q đối với bị đơn Phan Thị B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H H đối với bà Phan Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Phan Thị B giao diện tích đất 1.698,3m^2 thuộc thửa 37a, 37b tờ bản đồ số 14 (Thửa cũ là thửa 113 tờ bản đồ số 4) xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N cho ông Bùi Văn Q quản lý sử dụng.

2. Công nhận diện tích đất 1.698,3m^2 thuộc thửa 37a, 37b tờ bản đồ số 14 (Thửa cũ là thửa 113 tờ bản đồ số 4) xã L T, huyện N T, tỉnh Đ N thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Bùi Văn Q. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1070/2017 ngày 16/3/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ N – chi nhánh N T.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Ông Bùi Văn Q được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất gồm 14 cây tràm, 01 cây mãng cầu, 08 cây rừng tạp, 01 cây thò đo, 02 cây lòng mức, 02 cây xương mã, 01 cây mồng gà và diện tích 28,7m^2 sân nền bê tông và 01 bàn thiên. Ông Bùi Văn Q có trách nhiệm thanh toán cho ông T - bà B giá trị 28,7m^2 sân

nền và bàn thiên là 2.489.700đ (Hai triệu bốn trăm tám chín nghìn bảy trăm đồng).

4. Các đương sự được quyền đến thăm viếng, chăm sóc các ngôi mộ của người thân trên đất.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 giữa ông Lê H H và bà Phan Thị B là vô hiệu. Hủy giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 giữa ông Lê H H và bà Phan Thị B.

Buộc bà Phan Thị B trả lại cho ông Lê H H số tiền 260.000.000đ (Hai trăm S mươi triệu đồng).

6. Về án phí:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Phan Thị B.

Hoàn trả cho ông Bùi Văn Q 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Bên lai 005137 ngày 05/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N T, tỉnh Đ N.

Hoàn trả cho ông Lê H H 6.500.000đ (S triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Bên lai 002747 ngày 20/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N T, tỉnh Đ N.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị B phải chịu tiền lệ phí đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp là 30.970.648đ (Ba mươi triệu chín trăm bảy mươi nghìn S trăm bốn mươi tám đồng). Ông Bùi Văn Q đã tạm nộp trong quá trình tố tụng nên thu của bà B để hoàn trả lại cho ông Q.

Lệ phí thu thập chứng cứ: Ông Bùi Văn Q phải chịu 279.020đ (Ông Q đã nộp xong).

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát tỉnh (01);
- Tòa án huyện N T (01);
- Thi hành án huyện N T (01);
- Đương sự;
- Lưu (04);

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

Phạm Thành Dương