

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 23/2017/DS - ST

Ngày 06 tháng 9 năm 2017

V/v: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hàng Lâm Viên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Chinh, bà Nguyễn Thị Hồng Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hán Thị Hồng Đào – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Thắng– Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2016/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2016 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2017/QĐXX-ST ngày 14 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Bùi Thị T, sinh năm 1960

- Bà Bùi Thị L, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Khu phố 6, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn:

- Bà Tăng Thị B, sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu phố 6, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Bá P1, sinh năm 1960

- Bà Trương Thị H, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Khu phố S, thị trấn H1, huyện K, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông P1, bà H là ông: Trần Văn N, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường B, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Giấy ủy quyền ngày 06/9/2016.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tăng Thị B: Ông Đào Văn P2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Giấy ủy quyền ngày 06/9/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân huyện K, tỉnh Ninh Thuận do bà Nguyễn Thị Diệu T1- Chủ tịch - Đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn M:

+ Bà Lê Thị N1, sinh năm: 1974

Địa chỉ: Khu phố 6, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bùi Thị Thùy T2, sinh năm 1993

+ Bùi Thị Thùy V1, sinh năm 1994

+ Bùi Tuấn C, sinh năm 1997

+ Bùi Tuấn V2, sinh năm 2000

+ Bùi Thị Thùy D, sinh năm 2002

+ Bùi Thị Thùy L1, sinh năm 2006

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, V1, C: Bà Lê Thị N1 theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2016.

Người đại diện theo pháp luật của những người chưa thành niên V2, D, L1: Bà Lê Thị N1.

Người đại diện theo pháp luật của những người chưa thành niên Bùi Thị Thùy V3, Bùi Thị Thùy M1: Bà Tăng Thị B.

+ Vợ chồng ông: Dương Thành T3, sinh năm 1971; bà Trần Thị N2, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, thôn , xã Q, huyện K, tỉnh Ninh Thuận. Người đại diện theo ủy quyền của bà N2 là ông Dương Thành T3. Giấy ủy quyền ngày 10/11/2016.

+ Vợ chồng ông: Nguyễn V4; bà Trần Thị T4, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Khu phố 6, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Ông Nguyễn V4, bà Trần Thị T4 yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung đơn khởi kiện, bản khai, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị T, Bùi Thị L trình bày:

Cha, mẹ của các bà là ông Bùi Đ1, bà Phan Thị C2 sinh được 03 người con: Bùi Thị T, Bùi Thị L, Bùi Văn M. Ông Đ1 chết ngày 10/9/1998, bà C2 chết ngày 20/8/2001; ông Đ1, bà C2 không để lại di chúc.

Tài sản của cha, mẹ các bà để lại là 6500m² đất màu, thửa số 322A tờ bản đồ số 02 H1, K, Ninh Thuận đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 10418/QSDĐ ngày 31/12/1994.

Ông Bùi Văn M sống chung với ông Đ1 nên sau khi ông Đ1 chết ông M quản lý sử dụng toàn bộ đất và trao đổi đất với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H, theo đó: Ông M nhận 02 thửa 577/685m² và thửa 581/856m² còn vợ chồng ông P1, bà H nhận 02 thửa 576/957m² và thửa 578/689m² đồng thời ông P1, bà H bù thêm tiền cho ông M để nhận thêm thửa 579 (trên đất hiện nay có ao nước do ông P1, bà H đào) nhưng ông P1, bà H lại không giao thửa 577 theo thỏa thuận mà hiện nay sử dụng tất cả các thửa đất 567, 577, 578, 579, 580, tổng diện tích 3.211m²; ông P1, bà H kê khai để được cấp giấy chứng nhận 1.500m² các thửa đất không đúng vị trí, ranh giới, xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông Bùi Đ1. Bà Tăng Thị B là người đang quản lý thửa đất số 581. Ông M có vợ hợp pháp là bà Lê Thị N1, bà N1 với ông M chưa ly hôn nhưng ông M cùng sống với bà B có hai con chung tên Bùi Thị Thùy V3, Bùi Thị Thùy M1.

Bà Bùi Thị T, Bùi Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H; Buộc ông P1, bà H trả lại thửa 576, 578 và 580 (diện tích 506m²); Vợ chồng ông P1, bà H nhận lại thửa đất 577, 581, công nhận quyền sử dụng thửa đất 579 do ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông P1, bà H. Bà Tăng Thị B phải trả lại thửa 581 cho vợ chồng ông P1, bà H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH00642 ngày 19 tháng 10 năm 2011, số bìa BH 228987 do UBND huyện K đã cấp cho vợ chồng ông P1, bà H.

- Tài sản do vợ chồng ông P1, bà H đầu tư, xây dựng trên đất đề nghị Tòa án tuyên:

+ Đối với thửa 576: Buộc ông P1, bà H phải tháo dỡ toàn bộ cây nho con trồng trên diện tích thửa 576 sau khi đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, chặt bỏ một cây xoài, tháo dỡ hàng rào lưới trụ xi măng và gỗ mặt hướng Nam, Tây, Bắc của thửa đất theo sơ đồ trích lục; căn nhà cấp 4 bà T đồng ý nhận và hoàn giá trị cho vợ chồng ông P1, bà H theo kết quả định giá.

+ Đối với thửa đất 578: Cây nho và giàn nho vợ chồng ông P1, bà H cho vợ chồng ông Nguyễn V4 thuê nên bà T, bà L đồng ý tiếp tục cho vợ chồng ông P1, bà H và vợ chồng ông V4 canh tác, hưởng hoa lợi thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, hết thời hạn này vợ chồng ông P1, bà H và vợ chồng ông V4 phải tháo dỡ giàn, cây nho, tháo dỡ nhà tạm trên đất để trả lại đất.

+ Đối với thửa đất 580 diện tích 506m²: Cây nho và giàn nho vợ chồng ông P1, bà H cho vợ chồng ông Nguyễn V4 thuê nên bà T, bà L đồng ý tiếp tục cho vợ chồng ông P1, bà H và vợ chồng ông V4 canh tác, hưởng hoa lợi thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, hết thời hạn này vợ chồng ông P1, bà H và vợ chồng ông V4 phải tháo dỡ giàn, cây nho trên đất để trả lại đất.

+ Đối với thửa đất 581: Cây nho và giàn nho do ông Bùi Văn M trồng cho Dương Thành T3 thuê. Việc giải quyết cây nho và giàn nho trên thửa đất này do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M giải quyết với ông Dương Thành T3 và vợ chồng ông P1, bà H.

Bản khai, biên bản ghi lời khai, lời khai của bị đơn ông Nguyễn Bá P1, Trương Thị H và đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà H (ông Trần Văn N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Đầu năm 2005, vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị L 1.500m² đất tọa lạc tại khu phố G, H1, K, Ninh Thuận, hiện nay là các thửa 577/685m² và thửa 581/856m². (BL.53) Cuối năm 2005, vợ chồng ông P1, bà H thỏa thuận trao đổi đất với vợ chồng ông Bùi Văn M, bà Lê Thị N1 theo hợp đồng được lập ngày 22/10/2005, nội dung thỏa thuận: Vợ chồng ông P1, bà H giao 1.500m² đất đã nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà N1; Vợ chồng M, N1 giao 2.200m² đất cho vợ chồng ông P1, bà H; Phần đất ông M, bà N1 nhiều hơn 700m² nên ông P1, bà H mua lại 700m² giá 32.000.000đ, đã giao đủ tiền. Diện tích đất vợ chồng ông M, bà N1 vẫn đứng tên cha ông M là Bùi Đ1. Thực tế vợ chồng ông P1, bà H giao cho vợ chồng ông M, bà N1 khoảng hơn 1.000m², phần diện tích còn lại vợ chồng ông P1, bà H giữ. Hiện nay vợ chồng ông P1 đang sử dụng các thửa đất 576, 577, 578, 579, 580 trong đó thửa 577 là phần đất chưa giao theo thỏa thuận; thửa đất 579 là phần đất mua thêm giá 32.000.000đ, thửa đất 580 là phần đất khai phá thêm.

Năm 2011, vợ chồng ông P1, bà H kê khai được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00642 ngày 19/10/2011 đối với các thửa đất số 280 diện

tích 1.031m², thửa 296 diện tích 865m² từ bản đồ số 10 diện tích không đúng thửa đất, vị trí đất như đã nhận chuyển nhượng của bà L; vợ chồng ông P1, bà H có hỏi cơ quan cấp giấy chứng nhận nhưng được trả lời cứ sử dụng như thế.

Sau khi đổi đất, vợ chồng ông P1 xây nhà tạm, dựng chuồng bò, rào hàng rào trụ gỗ, trụ xi măng lưới B40 mặt hướng Nam các thửa đất 576, 577, 578, 579, 580 và rào hướng Tây và Bắc thửa 576, trên đất có 01 cây xoài nhưng không tranh chấp, không yêu cầu định giá vì giá trị không lớn. Hiện nay trên thửa 576, 577 có cây nho con được trồng sau khi Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Các thửa 578, 579, 580 có giàn và cây nho vợ chồng ông P1, bà H cho ông Nguyễn V4 thuê. Riêng thửa 578 có một nhà tạm nhỏ (nhà kho chứa đồ). Thửa 581 ông M đã trồng cây nho và giàn nho hiện nay bà Tăng Thị B đang quản lý, cho ông Dương Thành T3 thuê. Bà T, bà L biết việc trao đổi đất, cho thuê đất; biết vợ chồng ông P1 xây nhà, trồng cây trên đất nhưng không phản đối nên nay các bà T, L khởi kiện thì vợ chồng ông P1, bà H không đồng ý trả lại đất; không đồng ý hủy giấy chứng nhận đã được cấp cho ông P1, bà H. Tại phiên tòa, ông Trần Văn N – Đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà H đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp cho vợ chồng ông P1, bà H vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng vị trí, thửa đất ông P1, bà H nhận chuyển nhượng của bà L. Chứng cứ do ông P, bà H cung cấp là “Giấy thỏa thuận, cam kết đổi đất canh tác trồng trọt, chăn nuôi” được lập ngày 22/11/2005 và “Sơ đồ đổi đất”.

Biên bản ghi lời khai và lời khai của bị đơn bà Tăng Thị B, người đại diện theo ủy quyền của bà B tại phiên tòa:

Bà Tăng Thị B chung sống với ông Bùi Văn M năm 2011 khi ông M chưa ly hôn bà Lê Thị N1 (hiện nay bà N1 vẫn là vợ ông M), bà B và ông M sinh được 02 con chung, do không đăng ký kết hôn nên các con chung Bùi Thị Thùy M1, sinh năm 2011, Bùi Thị Thùy V3, sinh năm 2012 được khai sinh tên cha là Bùi Văn M, tên mẹ là Lê Thị N1.

Việc trao đổi đất, chuyển nhượng đất, cho thuê đất đã được ông M thực hiện, nhận tiền trước khi bà B về chung sống với ông M. Hiện nay bà T, bà L tranh chấp, khởi kiện bà B không liên quan trong vụ án. Phần đất hiện nay bà T, bà L yêu cầu trả lại cho ông P1, bà H thì ông M đã trồng nho và giàn nho, cho ông Dương Thành T3 thuê, hiện nay ông T3 đang canh tác, hưởng lợi. Vì vậy vấn đề cây nho và giàn nho đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật giữa các bên; bà B không liên quan.

Biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị N1 trình bày:

Bà Lê Thị N1 và ông Bùi Văn M chung sống có đăng ký kết hôn năm 1992 và có các con chung: Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C, Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1. Các con T2, V1, C đã ủy quyền cho bà N1. Các con V2, D, L1 chưa 18 tuổi. Vợ chồng bà chung sống với cha, mẹ chồng là Bùi Đ1, Phan Thị C2 và canh tác trên đất nuôi cha, mẹ chồng. Ông Đ1 chết năm 1998 không để lại di chúc, bà C2 chết năm 2001 không để lại di chúc (BL.104). Diện tích đất của cha, mẹ chồng để lại theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất 6.500m² thửa 322A, tờ bản đồ 02 (theo bản đồ 299) nhưng thực tế diện tích sử dụng tăng hơn 8.000m².

Năm 2007, bà N1 và ông M mâu thuẫn nên ra sống riêng. Năm 2011, ông M chung sống với bà B và có hai con chung.

Năm 2005, vợ chồng ông P1, bà H mua của bà L 1.500m² đất sau đó thỏa thuận với ông M đổi đất, hai bên ước chừng diện tích chứ không đo thực tế. Phần diện tích vợ chồng ông P hoán đổi cho vợ chồng bà N1 thì vợ chồng bà N1 trồng nho, ông M cho ông Dương Thành T3 thuê 05 dây nho, hiện ông T3 đang canh tác. Vợ chồng ông P3 có dọn dẹp gai và lẩn, chiếm thêm một phần diện tích nên diện tích hiện nay vợ chồng ông P1 sử dụng hơn 3.000m² trong đó có 1.500m² đất hoán đổi, 300m² vợ chồng bà N1 bán cho vợ chồng ông P1 năm 2005 giá 20.000.000đ, phần còn lại vợ chồng ông P1 lấn chiếm. Số tiền chuyển nhượng đất 20.000.000đ bà N1 nhận 15.000.000đ. Cuối năm 2014 ông M chết không để lại di chúc. Theo yêu cầu khởi kiện của bà T, L với vợ chồng ông P1 và bà B thì bà N1 nhất trí buộc vợ chồng ông P1 trả lại đất đã hoán đổi, đất lấn chiếm; giao các phần đất này cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2. Bà N1 không có yêu cầu hay ý kiến về việc ông Bui Văn M khai sinh các con ông M với bà B nhưng trong giấy khai sinh ghi tên bà N1 là mẹ của các con ông M với bà B.

Biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thành T3 trình bày:

Vợ ông Dương Thành T3 là bà Trần Thị N2 đã ủy quyền cho ông T3. Ông T3 là cháu họ của bà Bùi Thị T, Bùi Thị L. Tháng 8 năm 2014, ông T3 thuê đất trên đất có giàn và cây nho của ông Bùi Văn M, thuê 1.500m² với giá 10.000.000đ/ năm, thời hạn thuê 10 năm có làm hợp đồng; ông M đã nhận của ông T3 tiền thuê 60.000.000đ nghĩa là ông T3 đã trả tiền thuê 06 năm đối với thửa đất 581. Khi xác lập hợp đồng thuê đất, ông T3 không biết sẽ có tranh chấp đất như hôm nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà L ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án dừng xâm phạm đến cây nho và giàn nho trên đất. Ông T3 không yêu cầu Tòa án giải quyết phần cây nho trên đất ông đang thuê; ông T3 tự thương lượng với bên cho thuê đất cũng như bên nhận lại đất; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc thuê đất. Ông T3 không yêu cầu Tòa án triệu tập ông tham gia phiên tòa. Chứng cứ ông T3 cung cấp cho Tòa án là “Giấy hợp đồng cho thuê đất (có giàn nho)” BL.89.

Biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V4 và vợ là Trần Thị T4 trình bày:

Ông Nguyễn V4 hợp đồng thuê đất của vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H các thửa 576, 577, 578, 579, 580 để làm giàn nho và trồng cây nho. Bà T, bà L đang tranh chấp các thửa đất có giàn và cây nho của vợ chồng ông V4 thuê nên ông V4 cho rằng việc tranh chấp đất không liên quan đến ông vợ chồng ông V4. Cây nho trên đất ông V4 yêu cầu Tòa án không giải quyết, sau này ông sẽ giải quyết riêng với người được sử dụng đất cũng như với vợ chồng ông P1, bà H. Ông Nguyễn V4 được bà Trần Thị T4 ủy quyền; ông V4 yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Những người đại diện theo pháp luật, theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của các con ông M:

Bà Lê Thị N1, bà Tăng Thị Biết không trình bày; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện k do bà Nguyễn Thị Diệu T1 – Chủ tịch UBND huyện k trình bày:

Bà Bùi Thị L (R) được UBND huyện k cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0776806 ngày 31/12/1994 thửa số 322B, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.500m² đất màu. Ngày 15/8/2011, hộ Trần Văn P3, Bùi Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.500m² đất cho hộ ông Nguyễn Bá P1, Trương Thị H, hợp đồng được UBND thị trấn H1 chứng thực. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên UBND K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H. Nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Bá P1 không có cơ sở và không có căn cứ chấp nhận. Bà Nguyễn Thị Diệu T1 yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt (Công văn 161/UBND-NC ngày 19/01/2017 về việc đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt BL.240).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận trình bày quan điểm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng;
- Tòa án xác định quan hệ tranh chấp: *“Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là chính xác; Xác định đương sự đầy đủ.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

- + Ông Bùi Văn M không có quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H vô hiệu. Khi chuyển đổi đất ngang bằng giá, hiện trạng đất không thay đổi nên các bên phải hoàn trả đất cho nhau. Khi chuyển đổi đất, vợ chồng ông P1, bà H chưa giao trả đúng các thửa đất thỏa thuận chuyển đổi, chiếm giữ thửa đất 580 không có căn cứ pháp luật nên đề nghị HĐXX buộc ông P1, bà H nhận lại các thửa đất 577, 581; Ông P1, bà H phải hoàn trả cho những người thừa kế của ông Bùi Đ1, Phan Thị C2 các thửa 576, 578, 580. Ông P1, bà H được sử dụng thửa đất 579 do bà T, bà L công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông M với ông P1, bà H thửa đất này.

- + Công nhận ý kiến của bà T, bà L cho người đang thuê đất, trồng cây nho trên các thửa 578, 580 trong thời hạn 01 năm.

- + Buộc bà B phải trả cho vợ chồng ông P1, bà H thửa đất 581; Vợ chồng ông P1, bà H phải nhận giàn, cây nho trên thửa đất 581 và hoàn giá trị cho vợ chồng ông Dương Thành T3 theo kết quả định giá. Hướng Bắc các thửa đất có đường đi. Hướng Tây thửa 576 giáp đường đi.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp cho vợ chồng ông P1, bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

- Những người thừa kế của ông Bùi Đ1, bà Phan Thị C2 gồm có bà Bùi Thị T, Bùi Thị L, Bùi Văn M. Ông Bùi Văn M chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M là bà Lê Thị N1 cùng các con, trong đó Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C đã ủy quyền cho bà N1; Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1 chưa đủ 18 tuổi nên bà N1 là đại diện hợp pháp của V2, D, L1. Tòa án không triệu tập được V2, D, L1. Bà Tăng Thị B là đại diện hợp pháp của hai người con chung giữa bà Tăng Thị B và Bùi Văn M là Bùi Thị Thùy V3, Bùi Thị Thùy M1.

- Quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Bá P1, Trương Thị H do nguồn tiền của vợ chồng ông P1, bà H nhận chuyển nhượng đất với bà L nên không có phần của con hoặc các thành viên khác trong hộ gia đình. Bà Bùi Thị L không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông P1, bà H nên Tòa án không triệu tập những thành viên trong hộ gia đình bà L tham gia tố tụng. Ông P1, bà H cho rằng có khai phá thêm đất nhưng không có đơn yêu cầu, không đưa ra chứng cứ nên được xem như không có yêu cầu phản tố. Chứng cứ trong hồ sơ chứng minh ông P1, bà H không khai phá thêm đất.

- Do quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1, bà H với bà B đối lập nhau nên ông Trần Văn N và Tăng Thị B thống nhất hủy ủy quyền và ông Đào Văn P2 sẽ là người đại diện theo ủy quyền của bà B theo giấy ủy quyền ngày 06/9/2017, được Tòa án chấp nhận.

[2] Quan hệ pháp luật

- Bà Lê Thị N1 và các con chung với ông Bùi Văn M không chung sống với ông M từ năm 2007, ông M là người sử dụng đất. Sau khi ông M chết hiện nay bà Tăng Thị B là người đang quản lý thửa đất số 581 của vợ chồng ông Bùi Đ1, bà Phan Thị C2. Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu về thừa kế, không tranh chấp về thừa kế. Bà Bùi Thị T, Bùi Thị L yêu cầu bà Tăng Thị B, vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H trả các thửa đất số 576, 578, 580 thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đ1, bà Phan Thị C2; Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông M với vợ chồng ông P1, bà H đối với các thửa đất 576, 577, 578, 581; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 579 giữa ông Mèo với vợ chồng ông P1, bà H; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K đã cấp cho vợ chồng ông P1, bà H xâm phạm một phần các thửa đất 296, 576, 577, 578, 579. Các đương sự khác không yêu cầu giải quyết hợp đồng và hậu quả hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật trong vụ án được Tòa án xác định là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

[3]Xét yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và đòi lại đất đã chuyển đổi đối với các thửa đất 576, 577, 578 và 581 theo trích lục bản đồ địa chính số 38/VP.ĐKĐĐCNNH ngày 03/4/2017.

+Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 10418/QSĐĐ ngày 31/12/1994 của UBND huyện Ninh Hải cấp cho ông Bùi Đức 6.500m² thuộc thửa 322A, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại H1, K, Ninh Thuận thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Bùi Đ1, bà Phan Thị C2; Ông Đ1, bà C2 khi còn sống cũng như trước khi chết chưa định đoạt quyền sử dụng đất nên ông Bùi Văn M chuyển đổi đất với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H vô hiệu về nội dung; Ông P1, bà H biết đất không thuộc quyền sử dụng của ông M nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển đổi nên các bên phải hoàn trả cho nhau đất đã chuyển đổi; Các bên tự chịu lỗi ngang nhau. Các thửa đất hai bên chuyển đổi nằm liền kề, cùng vị trí, loại đất; Thời điểm trao đổi đất hai bên thống nhất đổi ngang bằng diện tích 1.500m² đổi lấy 1.500m², do phần diện tích thửa đất ông M giao cho vợ chồng ông P1, H lớn hơn 700m² nên vợ chồng ông P1, H đồng ý mua 700m². Do đó, khi hủy hợp đồng không có sự chênh lệch về giá đất, không có sự trượt giá đất, không có sự biến đổi, biến động về hiện trạng các thửa đất nên không có thiệt hại xảy ra. Tại biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân huyện K ông P1 thừa nhận vợ chồng ông P1, bà H giao cho vợ chồng ông M, bà N1 khoảng hơn 1.000m², phần diện tích còn lại vợ chồng ông P1, bà H giữ.

+Theo “Sơ đồ đổi đất” kèm “Giấy thỏa thuận, cam kết đổi đất canh tác trồng trọt, chăn nuôi” được lập ngày 22/11/2005, đây là chứng cứ do ông P1, bà H cung cấp đối chiếu hiện trạng sử dụng đất theo kết quả thẩm định đất và Trích lục bản đồ địa chính số 38/VP. ĐKĐĐCNNH ngày 03/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh K (trích lục 38) thì ông M thỏa thuận đổi các thửa 576, 578 cho vợ chồng ông P1, bà H; Vợ chồng ông P1, bà H giao các thửa 577 và 581 cho ông M nhưng thực tế vợ chồng ông P1 chỉ giao thửa 581 cho ông M. Do đó vợ chồng ông P1, bà H; bà Tăng Thị B phải trả các thửa đất như sau:

+ Thửa đất 576

Ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải trả thửa 576 diện tích 597m² cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2.

Căn nhà cấp 4C, diện tích 15m², lợp tôn, nền xi măng, giá trị sử dụng còn lại 50%, trị giá 16.125.000đ và sân lát gạch thẻ diện tích 25m² giá trị còn lại 40%, trị giá 2.270.000đ, tổng giá trị nhà và sân gạch là 18.395.000đ do vợ chồng ông P1, bà H xây dựng. Bà T đồng ý nhận, sử dụng nên bà T phải hoàn trả cho vợ chồng ông P1, bà H 18.395.000đ.

Sau khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cắm thay đổi hiện trạng đất tranh chấp” thì vợ chồng ông P1, bà H đã tháo giàn và cây nho cũ trồng lại 69 cây nho con đồng thời trồng xen kẽ cây ngắn ngày như ớt, đậu xanh với cây nho con do đó buộc vợ chồng ông P1, bà H phải tháo dỡ toàn bộ cây nho con và các cây trồng khác trên diện tích

đất 597m² bao gồm 01 cây xoài (các bên không yêu cầu định giá vì giá trị sử dụng không đáng kể).

Ông P1, bà H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 trụ gỗ và xi măng tổng chiều dài các mặt hướng Nam, Tây, Bắc thửa đất 576 là 71.5m; tháo gỡ cổng; Tháo dỡ chuồng bò tạm không còn giá trị sử dụng.

+ Thửa đất 578:

Diện tích thửa đất 689m². Đây là phần thửa đất ông M đã giao cho vợ chồng ông P1, bà H khi trao đổi đất nên buộc vợ chồng ông P1, bà H phải hoàn trả. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất vợ chồng ông P1, bà H đào ao thửa 579 lấn sang thửa 578 là 8m² nên trừ phần diện tích ao thuộc thửa 579 thì thửa 578 diện tích còn lại 681m². Tài sản và vật kiến trúc trên thửa đất 578 diện tích 681m² của vợ chồng ông P1, bà H đầu tư, xây dựng gồm: nhà tạm bằng tap lô, lợp tôn, nền xi măng diện tích 5m² dùng chứa vật tư nông nghiệp trị giá 2.750.000đ; Giàn nho đã trồng hơn 05 năm diện tích 681m² trị giá 10.965.462đ; 135 cây nho trị giá 32.400.000đ. Bà T, bà L đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn V4 tiếp tục sử dụng, canh tác giàn và cây nho trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án sơ thẩm xét xử vụ án (06/9/2017) hết thời hạn này vợ chồng ông Nguyễn V4 phải tháo dỡ giàn và cây nho để cùng vợ chồng ông P1, bà H phải có nghĩa vụ trả lại đất. Ý kiến của bà T, bà L được HĐXX chấp nhận vì cây nho theo cơ quan chuyên môn xác định tuổi đời cho năng suất là 8 năm; Đối với hiện trạng cây nho đang tranh chấp đã trồng gần 07 năm, đang giai đoạn cần cỗi nên phải phá bỏ trồng mới thì mới cho năng suất. Vợ chồng ông V4 với vợ chồng ông P1 không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất nên nếu có tranh chấp, các bên khởi kiện bằng vụ án khác.

+ Thửa đất 577 và 581:

Diện tích đất ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị L (không tranh chấp) là thửa 577 diện tích 685m² và thửa 581 diện tích 856m². Do đó, ông P1, bà H được quyền sử dụng thửa 577 diện tích 685m² (thửa đất hiện nay vợ chồng ông P1, bà H đang chiếm hữu, sử dụng) và thửa 581 (hiện nay bà B đang quản lý cho ông T3 thuê).

Tài sản trên thửa đất 577 gồm: Giếng nước; giàn nho, cây nho đã bị vợ chồng ông P1, bà H tháo dỡ trồng cây nho con sau khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thuộc quyền sở hữu của ông P1, bà H trên thửa đất nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Bùi Thị L.

Tài sản trên thửa đất 581 diện tích 856m² gồm giàn, cây nho đỏ của ông Bùi Văn M trồng cho ông Dương Thành T3 thuê. Ông Dương Thành T3 đề nghị Tòa không giải quyết phần cây nho và giàn nho nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận vì khi giải quyết giao trả đất phải giải quyết tài sản gắn liền đất mới giải quyết triệt để vụ án, vì vậy ông P1, bà H phải nhận quyền sở hữu giàn nho và cây nho đồng thời hoàn trả giá trị giàn và cây nho cho vợ chồng ông Dương Thành T3 theo kết quả định giá giàn nho 13.783.312đ, giá trị

88 cây nho 21.120.000đ, tổng cộng: 34.903.312đ. Hợp đồng thuê đất và giải quyết hậu quả hợp đồng thuê đất vợ chồng ông T3 sẽ khởi kiện bằng vụ án riêng đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M.

- Đối với yêu cầu công nhận diện tích thửa đất 579 đã chuyển nhượng.

Theo “Sơ đồ đổi đất” với hiện trạng đất thực tế được các đương sự xác nhận thì phần diện tích 700m² vợ chồng ông P1, bà H nhận chuyển nhượng của ông M 32.000.000đ (khi chuyển đổi đất bị thừa đất của ông M) là thửa 579 diện tích 734. Nguyên đơn không tranh chấp, công nhận việc chuyển nhượng đất này nên vợ chồng ông P1, bà H được quyền sử dụng thửa 579 diện tích 734 cộng phần diện tích ao nước của thửa 578 là 8m² nên diện tích của thửa 579 là 742m². Tài sản trên đất gồm ao nước diện tích 193m² (185m² + 8m²); Diện tích giàn nho 549m² và 137 cây nho do vợ chồng ông P1 cho vợ chồng ông V4 thuê, không tranh chấp nên Tòa án không giải quyết.

- Đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng thửa đất 580 diện tích 506m².

Bà Lê Thị N1 cho rằng ông M và bà N1 có chuyển nhượng 300m² trong thửa đất này nhưng không có cơ sở chứng minh, Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đã chứng minh phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 579.

Theo “Sơ đồ đổi đất” ông P1 ghi chú phần diện tích đất này là “Thừa”; Mốc ranh giới đất theo “Sơ đồ đổi đất” không có phần đất “Thừa”; Ông P1, bà H sử dụng phần diện tích đất “Thừa” hiện nay thuộc thửa 580 diện tích 506m² nhưng không chứng minh được nguồn gốc đất do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, được chấp nhận. Buộc ông P1, bà H trả lại thửa đất 580. Trên thửa đất 580 có cây nho và giàn nho của ông Nguyễn V4 nên ông V4 được sử dụng, khai thác, hưởng lợi từ giàn và cây nho trong thời hạn 01 năm kể từ ngày xét xử sơ thẩm theo ý kiến của bà T, bà L; hết thời hạn 01 năm thì ông V4 phải tháo dỡ giàn và cây nho để cùng vợ chồng ông P1, bà H trả lại đất cho những người thừa kế của ông Bùi Đ1, Bà Phan Thị C2 theo sự thỏa thuận.

Ông P1, bà H cho rằng khai hoang thêm thửa đất 580 nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh, không yêu cầu cụ thể diện tích hoặc số tiền nên HĐXX không có căn cứ xem xét yêu cầu nào lớn hơn; Tại phiên đối chất cũng như tại phiên tòa ông P1, bà H xác định không có yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét giải quyết. Trường hợp ông P1, bà H khởi kiện sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

- Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H nhận chuyển nhượng 1.500m² đất của bà Bùi Thị L (R), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lang thuộc thửa số 322B, tờ bản đồ 02 H1, K, Ninh Thuận (Theo trích lục bản đồ địa chính 38/VP.ĐKĐĐCNNH ngày 03/4/2017 là thửa 577 và 581). Sau khi chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông M thì vợ chồng ông P1, bà H kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận cho ông P1, bà H thửa 280 diện tích 1.031m² và thửa 856 diện tích 856m² tờ bản đồ 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH. 00642 ngày 19/10/2011 đã xâm

phạm một phần các thửa đất 296, 576, 577, 578, 579. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà H thừa nhận UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà H không đúng vị trí, ranh giới, diện tích nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án không chấp nhận ý kiến của UBND huyện K cho rằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1, bà H đúng pháp luật, vì chứng cứ trong hồ sơ đã chứng minh UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P1, bà H không đúng ranh giới, vị trí, diện tích; xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất hợp pháp. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH. 00642 ngày 19/10/2011 do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến khi bản án được thi hành xong.

[4] Về án phí

- Yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận do đó ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải chịu chung 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm; Bà Tăng Thị B phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải chịu chung 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Các bên thỏa thuận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 579 nên vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải chịu chung 100.000đ án phí; bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị L phải chịu chung 100.000đ án phí.

[5] Về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, trích lục, định giá

Tổng chi phí cho hai lần thẩm định, định giá; trích lục bản đồ là 10.965.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng ông P1, bà H phải chịu 7.420.423đ tương ứng diện tích đất phải hoàn trả 1.792m²; Bà Tăng Thị B phải chịu 3.544.577đ tương ứng diện tích đất phải hoàn trả 856m². Ông Trần Văn N (đại diện theo ủy quyền của ông P1, bà H) đã nộp tạm ứng chi phí 5.000.000đ nên ông P1, bà H phải hoàn trả cho bà T 2.420.000đ. Bà Tăng Thị B phải hoàn trả cho bà T 3.544.577đ.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên; Hội đồng xét xử chấp nhận tranh luận của nguyên đơn; không chấp nhận tranh luận của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn; chấp nhận tranh luận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26 khoản 9, Điều 34, Điều 147 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 273 khoản 1 và 3 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 203 khoản 1 Luật Đất đai 2013; Điều

166 khoản 1, Điều 357, Điều 468 khoản 2, của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 48 khoản 1 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Điều 693, 697, 137 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị T, Bùi Thị L đối với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H và bà Tăng Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị T, Bùi Thị L đối với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H. Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H với ông Bùi Văn M, Lê Thị N1;

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn M, Lê Thị N1 với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H;

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị T, Bùi Thị L hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H.

Đối với thửa đất 576.

+ Ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải trả thửa 576 diện tích 597m² cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2 gồm Bùi Thị L, Bùi Thị T và những người thừa kế của ông Bùi Văn M gồm: Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C, Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1, Bùi Thị Thùy M1, Bùi Thị Thùy V3.

+ Bà Bùi Thị T được tạm giao quyền sử dụng căn nhà cấp 4C, diện tích 15m², lợp tôn, nền xi măng, giá trị sử dụng còn lại 50%; sân lát gạch thẻ diện tích 25m² giá trị còn lại 40%. Bà Bùi Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị nhà cấp 4C và sân gạch cho vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H là 18.395.000đ.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ 69 cây nho con, 01 cây xoài, tháo dỡ hàng rào lưới B40 trụ gỗ và xi măng tổng chiều dài các mặt hướng Nam, Tây, Bắc thửa đất 576 là 71,5m; Tháo gỡ cổng; Tháo dỡ chuồng bò tạm không còn giá trị sử dụng, tháo dỡ tất cả những cây trồng phát sinh trên thửa đất 576 để trả lại diện tích 597m² cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2 gồm Bùi Thị L, Bùi Thị T và những người thừa kế của ông Bùi Văn M gồm: Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C, Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1, Bùi Thị Thùy M1, Bùi Thị Thùy V3. Tạm giao thửa đất 576 cho bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị L quản lý.

Đối với thửa đất 577 và 581.

+Vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H được quyền sử dụng thửa đất 581 diện tích 856 và thửa đất 577 diện tích 685 (hiện thửa đất 577 do vợ chồng ông P1, bà H đang quản lý, sử dụng).

+ Tài sản, vật kiến trúc trên thửa đất 577 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông P1, bà H gồm: 01 giếng nước chiều sâu 05 bi, đường kính mỗi bi là 01m; 69 cây nho con. Phân hàng rào trụ gỗ, bê tông lưới B40 mặt hướng Bắc thửa 577 là 15m, mặt hướng Nam thửa

577 là 15m thuộc quyền sở hữu của ông P1, bà H. Thửa đất 577 có đường đi mặt hướng Bắc.

+ Bà Tăng Thị B và vợ chồng ông Dương Thành T3, bà Trần Thị N2 phải giao trả thửa đất 581 diện tích $856m^2$ cho vợ chồng ông P1, bà H; Vợ chồng ông P1, bà H được quyền sử dụng $856m^2$ đất và sở hữu diện tích giàn nho $856m^2$ và 88 cây nho đỏ; Vợ chồng ông P1, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị giàn và cây nho cho vợ chồng ông Dương Thành T3, bà Trần Thị N2 là 34.903.312đ. Hợp đồng thuê đất và giải quyết hậu quả hợp đồng thuê đất ông T3, bà N2 được quyền khởi kiện bằng vụ án riêng đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M.

Đối với thửa đất 578.

+ Vợ chồng ông Nguyễn V4, bà Trần Thị T4 tiếp tục được sử dụng, canh tác giàn và cây nho trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án sơ thẩm xét xử vụ án; hết thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án xét xử (06/9/2017), vợ chồng ông Nguyễn V4, bà Trần Thị T4 phải tháo dỡ toàn bộ giàn và cây nho trên diện tích $689m^2$ thuộc thửa 578 để cùng vợ chồng ông P1, bà H giao trả đất cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2 gồm Bùi Thị L, Bùi Thị T và những người thừa kế của ông Bùi Văn M gồm: Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C, Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1, Bùi Thị Thùy M1, Bùi Thị Thùy V3.

+ Hết thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án xét xử (06/9/2017), vợ chồng ông P1, bà H phải tháo dỡ nhà tạm $5m^2$ để trả lại diện tích thửa đất cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2 gồm Bùi Thị L, Bùi Thị T và những người thừa kế của ông Bùi Văn M gồm: Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C, Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1, Bùi Thị Thùy M1, Bùi Thị Thùy V3.

+Tạm giao quyền sử dụng thửa đất 578 diện tích sau khi trừ $8m^2$ ao nước thuộc thửa 579 còn lại $681m^2$ cho bà Bùi Thị T và bà Bùi Thị L quản lý.

+ Vợ chồng ông Nguyễn V4, Trần Thị T4 với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê đất sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với thửa đất 579.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H được quyền sử dụng thửa đất 579 diện tích $742m^2$ ($734m^2 + 8m^2$), trong đó diện tích ao nước $193m^2$ (gồm $185m^2$ của thửa đất 579 và $08m^2$ của thửa đất 578). Diện tích giàn nho $549m^2$ và 137 cây nho đỏ vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, Trương Thị H với vợ chồng ông Nguyễn V4, bà Trần Thị T4 không tranh chấp nên Tòa án không giải quyết. Thửa đất 579 có đường đi mặt hướng Bắc.

Đối với thửa đất 580.

+ Vợ chồng ông Nguyễn V4, Trần Thị T4 tiếp tục được sử dụng, canh tác giàn và cây nho trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án sơ thẩm xét xử vụ án; hết thời hạn 01 năm kể từ ngày Tòa án xét xử (06/9/2017), vợ chồng ông Nguyễn V4, bà Trần Thị T4 phải tháo dỡ

toàn bộ giàn và cây nho trên diện tích 506m² thuộc thửa 580 để cùng vợ chồng ông P1, bà H giao trả đất cho những người thừa kế của ông Đ1, bà C2 gồm Bùi Thị L, Bùi Thị T và những người thừa kế của ông Bùi Văn Mèo gồm: Bùi Thị Thùy T2, Bùi Thị Thùy V1, Bùi Tuấn C, Bùi Tuấn V2, Bùi Thị Thùy D, Bùi Thị Thùy L1, Bùi Thị Thùy M1, Bùi Thị Thùy V3. Tạm giao thửa đất 580 cho bà Bùi Thị T, Bùi Thị L quản lý.

+ Vợ chồng ông Nguyễn V4, Trần Thị T4 với vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê đất sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2016/QĐ-KCTT ngày 04/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho đến khi vụ án được thi hành án xong. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tại thời số 02/2016/QĐ-KCTT ngày 04/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận sẽ hết hiệu lực khi bản án được thi hành án xong.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH00642 ngày 19 tháng 10 năm 2011, số bìa BH 228987 do UBND huyện K đã cấp cho vợ chồng ông P1, bà H thửa đất 280 diện tích 1.031m² và thửa 296 diện tích 865m² cùng tờ bản đồ số 10 G, H1, K, Ninh Thuận.

5. Về chi phí thẩm định, định giá, trích lục bản đồ:

+ Ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải liên đới không phân chia phần chịu 7.420.423đ được khấu trừ vào 5.000.000đ tạm ứng ông Trần Văn N đã nộp, vợ chồng ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải liên đới không phân chia phần trả cho bà Bùi Thị T 2.420.423đ.

+ Bà Tăng Thị B phải chịu 3.544.577đ và phải hoàn trả số tiền 3.544.577đ cho bà Bùi Thị T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Bá P1, bà Trương Thị H phải liên đới không phân chia phần chịu 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Tăng Thị B phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị L mỗi người phải chịu 50.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 200.000đ tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012192 ngày 16/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận; Hoàn trả cho bà Bùi Thị L, Bùi Thị T mỗi người 50.000đ tạm ứng án phí thừa.

+ Hoàn trả cho bà Bùi Thị T 200.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006599 ngày 30/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Ninh Thuận.

+ Hoàn trả cho bà Bùi Thị T 200.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006598 ngày 30/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Ninh Thuận.

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

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn; Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/9/2017). Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu (HS-AV).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hàng Lâm Viên

