TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 182/2019/DS-PT
Ngày 09-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2019/TLPT-DS ngày 12/02/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2019/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1951; địa chỉ thường trú: 123/6 L, phường 2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Xuân T, sinh năm 1965; địa chỉ: 214/B15A Nguyễn Ti, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2011).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H – Luật sư của Văn phòng Luật sư N; địa chỉ: Lầu 2, tòa nhà Rubico, số

64 T, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1. Ông Võ Đình C, sinh năm 1942; địa chỉ: 208, P, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Bà Phan Hồng N, sinh năm 1981; địa chỉ: 161A/3A, Lạc Long Q, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2019).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Quang T và Cộng sự; địa chỉ: 141 Dương Văn D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: 208, P, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị H: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp 5, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2018).

2. Ông Vũ Xuân K, sinh năm 1950; địa chỉ: 123/6 L, phường 2, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Xuân K: Ông Trịnh Xuân T, sinh năm 1965; địa chỉ: 214/B15A Nguyễn T, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2011).

3. Ông Vũ Thành T, sinh năm 1976; địa chỉ: 123/6 L, phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty Cổ phần N (tên cũ Lâm trường P); địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn P, chức vụ: Giám đốc.

5. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Đồng, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2007, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/9/2008, ngày 09/3/2011 và ngày 22/3/2012; các lời khai trong quá trình hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 1995, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng của ông Võ Đình C 21 hecta (ha) đất thuộc Lâm trường M, tỉnh Sông Bé với giá 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Việc sang nhượng được thể hiện bằng thư tay ngày 20/10/1995, nhưng ông C không giao đất cho bà T. Vì vậy, năm 1996 hai bên thỏa thuận ông C giao cho bà T 21 ha đất tại xã A, huyện Tân Uyên, tỉnh Sông Bé (nay là huyện P, tỉnh Bình Dương) thuộc Lâm trường P quản lý, trên đất có một số cây trồng. Cùng năm 1996, bà T nhận bàn giao đất, trồng cây, năm 1997 xây 01 căn nhà và đưa vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị M từ tỉnh Nam Định vào ở để trông coi đất. Ngày 06/4/2004, bà T đã ký hợp đồng nhận khoán với Lâm trường P phần đất diện tích 12,3 ha; phần đất khoảng 09 ha còn lại, ông C và ông T bàn bạc với nhau không đến Lâm trường P làm thủ tục để bà T được ký hợp đồng nhận khoán. Bà T đã khiếu nại ra Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã A và ngày 23/4/1998 ông C và ông Vũ Xuân K (chồng bà T) có lập "Giấy bãi nại và sang nhượng đất" có xác nhận của UBND xã A, huyện Tân Uyên (nay là huyện P), tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bãi nại và sang nhượng đất" lập ngày 23/4/1998 giữa ông Võ Đình C và ông Vũ Xuân K;

+ Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị M phải giao lại cho bà Trần Thị T, ông Vũ Xuân K phần đất mà nguyên đơn nhờ trông coi có diện tích đo đạc thực tế 1.080,5m^2;

+ Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T phải trả lại 01 căn nhà diện tích 46,5m^2 mà nguyên đơn cho ở nhờ từ năm 1997 gắn liền với phần đất diện tích 1.080,5m^2;

+ Buộc ông C, vợ chồng ông T, bà M trả lại diện tích đất 75.357,2m^2 thuộc một phần thửa số 62 tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản và cây trồng như sau: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.000 cây cao su trồng năm 2008; 01 cây xà cừ có đường kính 80cm; 01 nhà vệ sinh; 01 bồn nước; 01 giếng đào; 13 cây tràm; 01 cây bơ; 12 cây mít.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H.

- Bị đơn ông Võ Đình C trình bày:

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì:

Năm 1995, ông C có viết giấy tay sang nhượng cho bà Trần Thị T phần đất 21 ha tại Lâm trường M, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá sang nhượng 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), ông C có viết giấy nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà T. Giữa ông C và bà T không có hợp đồng sang nhượng đất tại Lâm trường P, bởi vì ông C chỉ là người đại diện của 04 hộ nhận khoán đất của Lâm trường P là các ông, bà Lương H, Nguyễn Kim T, Thân K và Võ Thị H.

Ngày 23/4/1998, ông C và ông K có viết " Giấy bãi nại và sang nhượng đất" là do vợ chồng bà T đã nhận bàn giao phần đất 21 ha tại Lâm trường M nhưng sau đó không canh tác nữa mà nhận lại 20.000.000 đồng, còn lại 10.000.0000 đồng nên chỉ được nhận 09 ha đất của ông C quản lý nằm trong 110 ha do UBND tỉnh Sông Bé giao khoán cho 04 hộ nêu trên tại xã A. Do vậy, nội dung của giấy bãi nại ngày 23/4/1998 là các bên thỏa thuận hoán đổi đất từ Lâm trường M sang Lâm trường P chứ không phải là hợp đồng sang nhượng đất theo như đơn khởi kiện của bà T.

Đối với việc bà T yêu cầu ông T, bà M trả lại diện tích đất và căn nhà trên đất thuộc thửa 63 là không có căn cứ, ông C đề nghị Tòa án bác yêu cầu này của nguyên đơn. Do ông T chỉ là người được ông C thuê trông coi, quản lý, khai thác phần diện tích đất trên, cũng theo các công văn xác nhận của Lâm trường P thì ông T không đăng ký nhận khoán đất tại Lâm trường. Tại bút lục số 207 Lâm trường P cũng đã khẳng định phần diện tích đất này không thuộc phần đất giao khoán cho bà T. Ngoài ra, ông C xác nhận căn nhà trên đất là do ông T tự xây dựng bằng tài sản và công sức của ông T theo các chứng cứ ông T đã cung cấp qua các phiên tòa. Vì vậy, việc bà T cho rằng bà T giao ông T sử dụng phần đất trên là không có căn cứ.

Đối với việc bồi hoàn tiền, ông C xác nhận đã giao tiền cho ông T (con bà T) 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) vào ngày 02/9/1996 và bà Y (cháu bà T) 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tuy nhiên, nay ông T chỉ thừa nhận đó là khoản vay của ông T và hiện tại không tìm được bà Y để đối chất. Vì vậy, đối với khoản tiền này, ông C sẽ khởi kiện yêu cầu hoàn trả trong vụ kiện khác.

Ông C đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H. Việc nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện bị đơn không có ý kiến đề nghị Tòa án đình chỉ theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Phần diện tích đất đo đạc thực tế 103.335,1m^2 (75.357,2m^2 trồng cao su nhỏ nguyên đơn tranh chấp và 27.977,9m^2 trồng cao su lớn) mà vợ chồng ông đang trông giữ là của bà Võ Thị H giao cho vợ chồng ông quản lý, trông coi với giá 10.000.000 đồng/năm và được hưởng hoa lợi, lợi tức từ cây ngắn ngày, khi nào cao su được cạo mủ thì phải bàn giao lại cho bà H.

Căn nhà cấp 4 diện tích 46,5m^2 gắn liền với phần đất diện tích đo đạc thực tế 1.080,5m^2 là do vợ chồng ông tự xây dựng vào năm 1997. Ông T1 là người lái xe chở vật liệu thuê cho ông. Vợ chồng ông không làm công cho vợ chồng bà T mà làm công cho bà H và tháng 12/1997 ông đã có đơn xin nhập khẩu và được UBND xã A xác nhận vào năm 1998.

Các cây cối khác như dầu, xà cừ, cam thảo…và tài sản khác gắn liền với hai phần đất ông đang quản lý thuộc quyền sở hữu của bà H. Ông T đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H. Việc nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện bị đơn không có ý kiến, đề nghị Tòa án đình chỉ theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Vũ Thị M trình bày:

Bà M là vợ của ông T, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M thống nhất ý kiến của bị đơn ông T và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân K trình bày:

Thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 24/4/2012 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày:

Năm 1995, bà H được hợp đồng nhận khoán với Lâm trường P (cũ). Bà H canh tác đến năm 1997, thuê vợ chồng ông T, bà M chăm sóc, quản lý phần diện tích đất 10,3 ha với giá mỗi năm 10.000.000 đồng. Hiện bà H đã trồng cao su trên đất. Nay bà H yêu cầu Tòa án công nhận và tạm giao cho bà quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế 103.335,1m^2 (75.357,2m^2 cao su nhỏ nguyên đơn tranh chấp và 27.977,9m^2 cao su lớn), diện tích đất 1.080,5m^2 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25 và tài sản trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2016 gồm: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.040 cây cao su trồng năm 2008; 02 cây chôm chôm trồng năm 1998; 01 cây cam thảo trồng năm 1998; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 cây dầu đường kính 50cm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thành T trình bày:

Ngày 07/9/1996, ông T có nhận của ông Võ Đình C số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nhưng không phải là nhận tiền sang nhượng đất mà là tiền ông vay của ông C để kinh doanh máy vi tính; gia đình ông không có ai tên là Yến. Trước đây ông T đã có lời khai tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông T.

- Tại Văn bản số 39a/CT-TCHC ngày 21/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm trường P (nay là Công ty Cổ phần N) trình bày:

Căn cứ Quyết định số 3693/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Bình Dương thu hồi đất của Công ty TNHH MTV L giao UBND huyện P quản lý và xây dựng phương án sử dụng đất.

Căn cứ biên bản làm việc ngày 28/01/2013 về việc bàn giao đất lâm nghiệp ngoài thực địa tại xã A và xã T, huyện P, vì thế đất hiện nay các đương sự tranh chấp đã giao về địa phương quản lý, Công ty không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Tại Văn bản số 1065/UBND-NC ngày 10/9/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Hiện thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa số 62, 63 tờ bản đồ số 56), bản đồ địa chính xã A, hiện nay đã giao cho UBND huyện P quản lý.

Kế hoạch sử dụng các thửa đất trên: Căn cứ Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của UBND tỉnh Bình Dương, về việc phê duyệt phương án sử dụng đất cho UBND huyện P đối với khu đất diện tích 2.894,97 ha thuộc xã A, thì khu đất trên sẽ được xem xét cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Các đương sự thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ngày 31/5/2016, bản vẽ sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 07/6/2016 của Tòa án và cơ quan chuyên môn thực hiện, không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

- Người làm chứng ông Thân K, ông Lương H, bà Nguyễn Kim T trình bày:

Kể từ khi UBND tỉnh Bình Dương thu hồi 89 ha đất nhận khoán tại Lâm trường P thì họ không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến khu đất tranh chấp nêu trên.

- Người làm chứng ông Vũ Xuân T1 trình bày:

Năm 1997, ông K có nhờ ông T1 chở vật liệu lên xã A để làm nhà cho vợ chồng ông Phạm Văn T ở để trông coi đất cho bà T.

- Người làm chứng ông Trần Văn L, bà Đỗ Thị D trình bày:

Năm 1995, ông Võ Đình C cho ông, bà mượn đất làm nhà ở trên phần đất có tranh chấp nêu trên. Đến năm 1997, ông C bàn giao đất cho bà Trần Thị T nên ông bà chuyển đi chỗ khác làm nhà. Năm 1997, khi nhà chưa xây xong thì vợ chồng ông T có ở nhờ tại nhà của ông, bà trong thời gian 05 ngày.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1997, ông H có chứng kiến việc ông Võ Đình C bàn giao đất cho vợ chồng bà Trần Thị T và thấy ông Vũ Xuân T1 chở vật liệu lên xây nhà để vợ

chồng ông Phạm Văn T ở trông coi đất cho vợ chồng bà T. Hiện nay, vợ chồng ông T vẫn ở tại căn nhà do vợ chồng bà T xây năm 1997.

- Người làm chứng ông Phạm Ngọc H trình bày:

Theo danh sách nhân, hộ khẩu tổ an ninh nhân dân của tổ 27, ấp 5, xã A, huyện T, tỉnh Sông Bé (cũ) thì vào tháng 01/1996 và các năm 1997, 1998 bà Trần Thị T có tiến hành đăng ký tạm trú cho gia đình mình và những người làm công là ông Vũ Xuân T1, vợ chồng ông Phạm Văn T, vợ chồng ông Nguyễn Văn N.

- Người làm chứng ông Đào Văn H trình bày:

Ông không biết hộ bà Trần Thị T và hộ ông Phạm Văn T đến cư trú tại ấp 5, xã A từ thời điểm nào vì ông là trưởng ấp 4, xã A chứ không phải là trưởng ấp 5, xã A.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn N trình bày:

Khoảng tháng 9/1997, ông N đến ở nhờ tại nhà ông Vũ Xuân K, bà Trần Thị T thì ông có gặp vợ chồng ông Phạm Văn T cũng ở nhờ nhà bà T. Đầu tháng 10/1997, ông Vũ Xuân T1 lái xe chở ông và ông Phạm Văn T lên làm nhà tại tổ 27, ấp 5, xã A.

- Người làm chứng ông Đàm Minh L trình bày:

Việc tranh chấp đất giữa bà T và ông C, ông T, bà M, ông L không biết và không liên quan, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị M là người làm công cho ông Võ Đình C và bà Võ Thị H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Người làm chứng bà Phạm Thị T trình bày:

Bà vào xã A sinh sống từ năm 1987, bà có làm thuê cho ông C, bà T và ông T. Phần đất ông T đang ở là của ông C, ông C có sang nhượng cho ai hay không thì bà không biết.

- Người làm chứng ông Dương Mộng H trình bày:

Việc tranh chấp đất giữa bà T và ông C, ông T, bà M ông L không biết và không liên quan, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 146, 147, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 184, 185, 217, 218, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 9, 10, 46, 50, 105 và 136 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 160, các Điều 170, 256, 688 và 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 7, Điều 11 Nghị đình số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị T "Kiện đòi tài sản" đối với các bị đơn ông Võ Đình C, ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị M đối với các tài sản và cây trồng như sau: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.000 cây cao su trồng năm 2008; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 nhà vệ sinh; 01 bồn nước; 01 giếng đào; 13 cây tràm; 01 cây bơ; 12 cây mít do nguyên đơn bà T tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện, các đương sự được quyền yêu cầu khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với các bị đơn ông Võ Đình C, ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị M về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản" đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bãi nại và sang nhượng đất" lập ngày 23/4/1998 giữa ông Võ Đình C và ông Vũ Xuân K; diện tích đo đạc thực tế 1.080,5m^2; 01 căn nhà có diện tích 46,5m^2; diện tích đất 75.357,2m^2 thuộc một phần thửa số 62 tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản:

3.1. Công nhận và tạm giao cho bà Võ Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 103.335,1m^2 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất 66, có cạnh dài 441,1m;

Hướng Tây giáp đường đất, có cạnh dài 420,12m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 261,89;

Hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 224,94.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án, được ký hiệu vị trí A và B);

3.2. Bà Võ Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 1.080,5m^2 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất 66, có cạnh dài 43,6m;

Hướng Tây giáp thửa đất 66, có cạnh dài 46,7m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 26,2m;

Hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 30,8m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án, được ký hiệu vị trí C);

3.3. Công nhận cho bà Võ Thị H được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25, gồm: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.040 cây cao su trồng năm 2008; 02 cây chôm chôm trồng năm 1998; 01 cây cam thảo trồng năm 1998; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 cây dầu đường kính 50cm.

Bà Võ Thị H có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương để đăng ký nhận khoán đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/12/2018 nguyên đơn bà Trần Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Năm 1995, ông C có rủ bà T mua 21ha đất tại Lâm trường M, chỉ viết giấy tay 30.000.000 đồng, bà T đã đưa đủ tiền. Năm 1996, ông C không giao đất tại M nên đã nói giao 21ha đất tại P. Ông C dẫn bà T đến chỉ đất, bà T nhận đất nhưng không đo đạc, không có biên bản giao nhận. Sau đó vợ chồng bà T mới ra Bắc nói với bà M là em ruột của ông K vào trong này để trông coi đất hộ. Năm 1996, gia đình bà T sử dụng ổn định 12,3ha, phần còn lại giao cho ông T trông coi và có làm nhà bên cạnh cho gia đình ông T ở. Sau khi ông T khai thác thì thấy đất có giá trị, tiếp xúc với ông C và gây khó khăn cho vợ chồng bà T. Trên đất tranh chấp bà T có trồng cao su nhỏ, nhưng ông T đã chặt cao su và trồng cây mía nên ông K đã thuê xe để ủi mía, từ đó, ông K mới bị đưa ra Tòa và kết tội.

Năm 2013, Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bản án bị giám đốc thẩm để yêu cầu làm rõ một số vấn đề, trong đó có việc 12,3ha có bao gồm 9ha theo giấy bãi nại hay không. Lâm trường trước đó đã có nhiều công văn khẳng định hai thửa đất tách rời nhau, phần giao cho bà T là phần đất đã bị thu hồi, phần 10ha do đang tranh chấp giữa bà T và ông C nên nằm ngoài phần đất thu hồi. Bà T được giao khoán 12,3ha đất, phần còn lại hiện vẫn đang tranh chấp. Giấy bãi nại năm 1998 chỉ kết thúc khiếu kiện khi ông C giao đất, hai bên chỉ viết giấy nhưng không giải quyết mà ông C vẫn để đó, ông C còn yêu cầu bà T giao lại 30.000.000 đồng nữa nên bà T không đồng ý. Đối với phần đất đang có nhà ông T ở: Nếu cho rằng nhà của bà H thì phải nằm trên đất đang tranh chấp chứ không thể nằm trên phần đất của bà T được giao khoán. Nhiều nhân chứng cho rằng vật liệu chở từ nhà bà T. Bà T còn đăng ký tạm trú cho gia

đình ông T ở trên nhà. Đất giao từ năm 1995 đã bị thu hồi nên bà H không thể có căn cứ sử dụng đất. Theo nội dung thư viết tay của ông C gửi Thẩm phán Hưng thể hiện toàn bộ đất khoán đã bàn giao cho Lâm trường nên vợ chồng ông C không còn trách nhiệm, do đó, ông C không còn cơ sở để đòi lại lợi ích. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Trong nội dung đơn khởi kiện từ lần đầu nguyên đơn đều khẳng định năm 1996 nguyên đơn nhận đất và xây nhà đưa ông T ở. Năm 1997, lại kiện ra Nông trường nói ông T và ông C cấu kết để không cho bà T sử dụng đất. Ông T xây nhà năm 1997 thì có xác nhận của quân đội về việc ở tạm và xây nhà nên việc bà T khai báo nhà xây để ông T ở là không phù hợp về mặt thời gian. Nguyên đơn cho rằng xây nhà nhưng không trình bày được ai xây, giá trị bao nhiêu. Ông T khẳng định nhà và tài sản bà T đòi lấy lại nằm trên đất của bà H, trong khi bà T là người thân của ông T, ông T chỉ trình bày đúng sự thật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Các bên đương sự đều thừa nhận vào năm 1995, bị đơn ông C có chuyển nhượng cho bà T 21ha đất tại Lâm trường M, Bình Long, tỉnh Sông Bé với giá 30.000.000 đồng, ông C đã nhận đủ tiền. Do không thực hiện được thỏa thuận này nên ngày 23/4/1998, các bên thỏa thuận trong giấy bãi nại và thỏa thuận sang nhượng đất, ông C giao cho bà T 09ha đất nhận khoán của Lâm trường P tọa lạc tại xã A thay cho 21ha trong thỏa thuận năm 1995, về tiền bạc bồi hoàn hai bên đã thỏa thuận xong, các bên đã thực hiện việc giao đất sử dụng. Thỏa thuận của các bên trong biên bản ngày 23/4/1998 đã thay thế thỏa thuận của các bên trong thư tay năm 1995. Quá trình giải quyết vụ án từ khi khởi kiện lần đầu tiên đến lần xét xử sơ thẩm lần thứ tư thì lời khai của bà T không thống nhất lúc cho rằng trong 21ha mới nhận 07ha, sau đó lại cho rằng đã nhận 12,3ha còn lại 09ha theo biên bản ngày 23/4/1998. Trong 12,3ha có 07ha được bị đơn giao chỉ còn 5,3ha là do nhận chuyển nhượng của các hộ dân nhưng không có chứng cứ chứng minh và thời điểm này đất tại khu vực này chỉ được cấp cho 04 hộ và do ông C làm đại diện. Lời khai của ông K (bút lục 71) thừa nhận việc giao 09ha tại Lâm trường P thay cho giao 21ha tại Lâm trường M.

Vị trí khu đất: Theo nguyên đơn cho rằng trong phần đất người liên quan bà H quản lý có một phần đất của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Bởi lẽ, toàn bộ diện tích đất 89ha của 04 hộ dân được giao khoán từ năm 1995 đã bị Lâm trường thu hồi vào năm 2002, đến năm 2004, bà T làm thủ tục và được Lâm trường giao khoán 12,3ha (có 09ha ông C giao năm 1998 (bút lục 356) và cùng năm 2004, bà H được Lâm trường giao khoán diện tích 10ha (bút lục 625, 626), hiện bà H đang quản lý, sử dụng. Trên phần đất 1.080,5m^2 bà T cho rằng có tài

sản là nhà và cây trồng do bà T xây dựng và giao cho ông T trông coi nhưng không được ông T thừa nhận. Ông T cung cấp chứng cứ chứng minh việc ông T xây nhà và tạo lập các tài sản trên diện tích đất này.

Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, diện tích đất các đương sự tranh chấp hiện do UBND huyện P quản lý, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận cho bà H sử dụng quản lý diện tích đất theo đo đạc thực tế 103.335,1m^2 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25 là chưa phù hợp, chỉ có căn cứ công nhận tài sản trên đất cho bà H.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P về cách tuyên cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, Công ty Cổ phần N, UBND huyện P có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Về phạm vi, yêu cầu khởi kiện:

- Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bãi nại và sang nhượng đất" lập ngày 23/4/1998 giữa ông Võ Đình C và ông Vũ Xuân K;

+ Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Vũ Thị M phải giao lại cho bà Trần Thị T, ông Vũ Xuân K phần đất mà nguyên đơn nhờ trông coi có diện tích đo đạc thực tế là 1.080,5m^2;

+ Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T phải trả lại 01 căn nhà có diện tích 46,5m^2 mà nguyên đơn cho ở nhờ từ năm 1997 gắn liền với phần đất diện tích 1.080,5m^2;

+ Buộc ông C, vợ chồng ông T trả lại diện tích đất 75.357,2m^2 thuộc một phần thửa số 62 tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận và tạm giao cho bà quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất đo đạc

thực tế 103.335,1m^2 (75.357,2m^2 cao su nhỏ nguyên đơn tranh chấp và 27.977,9m^2 cao su lớn), diện tích đất 1.080,5m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 25 và tài sản trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2016 gồm: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.040 cây cao su trồng năm 2008; 02 cây chôm chôm trồng năm 1998; 01 cây cam thảo trồng năm 1998; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 cây dầu đường kính 50cm.

Kết quả xem xét, thẩm định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2016 và mảnh trích lục địa chính số 2293-2016 (sau đây gọi là sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp) thể hiện phần tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn gồm: Phần đất thứ nhất có diện tích 1.080,5m^2 thuộc một phần thửa 66 do ông T đang sử dụng, trên đất có nhà ở ông T đang sử dụng (nhà 50m^2 và nhà 46,5m^2, nhà tạm, nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà) và phần đất thứ hai có diện tích 75.357,2m^2 thuộc một phần thửa 67, trên đất có 1.590 cây cao su trồng năm 2006, 2.670 cây cao su trồng năm 2007, 1.040 cây cao su trồng năm 2008, 02 cây chôm chôm, 01 cây cam thảo, 01 cây dầu, 01 cây xà cừ. Phần tranh chấp theo yêu cầu độc lập của bà H gồm hai phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp nêu trên và phần đất 27.977,9m^2 (ký hiệu cao su lớn trên sơ đồ bản vẽ).

[2.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Năm 1995, ông Võ Đình C thỏa thuận sang nhượng cho bà Trần Thị T 21ha đất nhận khoán của Lâm trường M tọa lạc tại huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) với giá 30.000.000 đồng. Ông C đã nhận đủ tiền theo các giấy biên nhận tiền ngày 10/11/1995 (10.000.000 đồng); ngày 17/11/1995 (5.000.000 đồng), ngày 20/11/1995 (5.000.000 đồng) và ngày 04/12/1995 (10.000.000 đồng). Ông C thừa nhận đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng theo các biên nhận mà bà T cung cấp. Bà T cho rằng đất ông C đã cho ông Võ Thành Vinh mướn để trồng mía nên chưa đủ đất để giao. Ông C lại cho rằng đã giao đủ 21ha đất tại Lâm trường M cho bà T nhưng bà T không nhận làm và đã trả lại ông C. Thực tế hai bên đã không thực hiện được việc sang nhượng 21ha đất nêu trên. Sau đó, do không thỏa thuận được với nhau về việc sang nhượng đất trên, hai bên có thỏa thuận bà T sẽ nhận đất nhận khoán tại Lâm trường P tọa lạc tại xã A (nay là xã A), huyện P, tỉnh Bình Dương. Việc thỏa thuận thể hiện cụ thể tại Giấy bãi nại và thỏa thuận sang nhượng đất ngày 23/4/1998 (bút lục 189), do ông C và ông Vũ Xuân K (chồng bà T) lập, có xác nhận của UBND xã A ngày 24/4/1998. Theo nội dung giấy bãi nại và thỏa thuận sang nhượng đất, hai bên xác định:

1/ 21ha bên Lâm trường M ông Võ Đình C hoàn toàn tự quyết định;

2/ 9ha tại Lâm trường A huyện Tân Uyên, Bình Dương ông Võ Đình C giao cho vợ chồng Trần Thị T, Võ Xuân Khu canh tác;

3/ Về tiền bạc bồi hoàn 09ha đất hai chúng tôi đã thỏa thuận có cách giải quyết thỏa đáng;

4/ Xin hủy hồ sơ của bà Trần Thị T đã gửi ủy ban trước đây.

Ngày 24/4/1998, ông C đã giao cho vợ chồng bà T, ông K 09ha đất tại Lâm trường P tại thửa 63. Ngày 06/4/2004, bà T đã được Lâm trường P giao khoán đất theo Quyết định giao khoán đất lâm nghiệp số 13/QĐ-GKLT và theo hợp đồng giao khoán số 13/HĐGK ngày 30/4/2004 (bút lục 08, 09).

Về nguồn gốc của 09ha đất tại Lâm trường P mà ông C giao nêu trên là nằm trong 110ha đất mà 04 hộ dân gồm Lương H, Nguyễn Kim T, Thân K và Võ Thị H (vợ ông C) nhận khoán của Lâm trường P theo hợp đồng nhận khoán ngày 30/10/1995.

Việc bàn giao 09ha đất này đã được đại diện Lâm trường P là cơ quan trực tiếp quản lý đất khoán đã nêu rõ trong biên bản làm việc ngày 22/3/2010 tại Tòa án (bút lục 356): "04 hộ dân gồm Võ Thị H, Nguyễn Kim T, Lương H, Thân K trước đây được giao khoán 110ha nhưng do sử dụng đất không đúng hợp đồng khoán nên UBND tỉnh có quyết định thu hồi 89ha. Trong số 89ha thu hồi có 12,3ha khoán cho bà T. Trong 12,3ha khoán cho bà T có 09ha ông C đã giao cho bà T sử dụng năm 1998 theo giấy bãi nại và thỏa thuận sang nhượng đất ngày 23/4/1998. Đất đang tranh chấp vẫn thuộc hợp đồng giao khoán giữa Lâm trường với 04 hộ dân do ông C đại diện".

Bà T cho rằng do không giao được 21ha đất tại Lâm trường M nên ông C đã thỏa thuận giao 21ha đất tại Lâm trường P nhưng ông C chỉ bàn giao 07ha, diện tích còn lại 14ha ông C không bàn giao (đơn khởi kiện ngày 24/5/2007). Lời trình bày này của bà T mâu thuẫn với lời trình bày của chính bà T theo bản tự khai ngày 06/10/2008 (bút lục 72) và mâu thuẫn với lời trình bày của ông K. Tại bản tự khai ngày 06/10/2008 (bút lục 71) của ông K và bản tự khai ngày 06/10/1998 (bút lục 72) của bà T thì ông K và bà T có khai cùng nội dung: *Vào tháng 5/1997, ông C dẫn vợ chồng tôi lên xã A chỉ vị trí lô đất và chỉ giao cho vợ chồng tôi 09ha đất thay cho 21ha tại Lâm trường M. Lô đất 09ha này đã được ông C giao thực tế vào tháng 5/1997 nhưng mãi đến tháng 4/1998 tôi và ông C sau nhiều lần thương lượng bàn bạc mới chính thức ký giấy thỏa thuận sang nhượng đất tại xã A vào ngày 23/4/1998 có xác nhận của chính quyền xã vào ngày 24/4/1998 và đồng thời chính thức bàn giao 09ha đất có chính quyền địa phương lúc bấy giờ chứng kiến.*

Tại bản tự khai ngày 22/11/2007 (bút lục 69,70), bà T khai: Phần đất ông C giao cho tôi từ tháng 5/1997 đến nay là 07ha, sau đó tôi tự khai phá và mua thêm đất của các hộ bên là 5ha30, tổng cộng là 12,3ha. Với diện tích đất 12,3ha này tôi đã được Lâm trường P ký quyết định giao khoán ngày 06/4/2004 và hợp đồng giao khoán ngày 30/3/2004. Trình bày của bà T là mâu thuẫn với lời trình bày ngày 06/10/2008 và mâu thuẫn với xác nhận của Lâm trường P tại biên bản làm việc ngày 22/3/2010 nêu trên. Việc bà T tự khai phá và mua thêm đất của các hộ bên 5ha30 là không phù hợp. Chỉ có cơ sở xác định ông C đã bàn giao 09ha đất tại Lâm trường P cho vợ chồng bà T, ông K, các bên đã bàn giao chính

thức có địa phương chứng kiến và bà T cũng đã được ký hợp đồng giao khoán diện tích 12,3ha. Trường hợp nếu có việc bà T khai phá và mua thêm đất của các hộ bên thì diện tích tăng thêm đó chỉ là 3,3ha (12,3ha -9ha).

Ông C cho rằng do không giao đất tại Lâm trường M nên ông thỏa thuận giao cho bà T 09ha đất tại Lâm trường P thể hiện tại tờ thỏa thuận ngày 23/4/1998, diện tích đất (09ha) này bà T cũng đã được giao khoán vào năm 2004, nằm trong phần tổng diện tích đất bà T được giao khoán là 12.3ha.

Căn cứ vào giấy thỏa thuận ngày 23/4/1998 và thực tế việc giao nhận đất, có cơ sở xác định để thay thế việc thỏa thuận sang nhượng 21ha đất tại Lâm trường M thì ông C đã chuyển nhượng 09ha đất tại xã A mà 04 hộ dân, trong đó có gia đình ông đã nhận khoán của Lâm trường P cho bà T (thửa đất 63). Mặc dù việc chuyển nhượng này là không đúng quy định vì đến năm 2001, 2002 các hộ trên mới ủy quyền cho ông C đại diện (giấy ủy quyền các ngày 01/7/2001 và 30/7/2002, bút lục 202-205) và việc chuyển nhượng đất là trái với hợp đồng giao khoán giữa các hộ dân với Lâm trường P ngày 30/10/1995 nhưng sau đó các hộ dân cũng không có ý kiến phản đối việc ông C tự ý sang nhượng đất và UBND tỉnh Bình Dương cũng đã có quyết định thu hồi đất 89ha (Quyết định số 3981/UB.SX ngày 21/12/2001 của UBND tỉnh Bình Dương) của các hộ dân (trong đó có phần đất 09ha ông C đã giao cho vợ chồng bà T). Khi xem xét việc thu hồi đất của 04 hộ dân, Lâm trường P có xem xét việc thực tế hộ bà T đang sử dụng đất từ việc thực tế nhận chuyển nhượng của ông C nên đã giao khoán cho bà T diện tích đất trên là phù hợp.

Giấy bãi nại và sang nhượng đất ngày 23/4/1998 có 04 nội dung thì nội dung "*09ha tại Lâm trường A huyện T, Bình Dương ông Võ Đình C giao cho vợ chồng Trần Thị T, Võ Xuân K canh tác"* đã được thực hiện. Đối với nội dung "*21ha bên Lâm trường M ông Võ Đình C hoàn toàn tự quyết định"* thì các bên không phát sinh tranh chấp.

Bà T cho rằng hai bên có thỏa thuận sang nhượng 21ha đất tại Lâm trường P nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho thỏa thuận này nên lời trình bày của bà T là không phù hợp. Chỉ có cơ sở xác định bà T và ông C thỏa thuận sang nhượng 09ha đất tại Lâm trường A và thỏa thuận này đã được thực hiện, ông C đã bàn giao 09ha đất cho bà T.

[2.2] Về vị trí của 09ha đất:

Theo văn bản số 17/CV.LT ngày 08/6/2010 của Lâm trường P (bút lục 398) thì Lâm trường xác định: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai hộ bà T và ông C là do hai hộ tự thỏa thuận không thông qua Lâm trường vì vậy về ranh giới giao nhận khi chuyển nhượng giữa hai hộ Lâm trường không nắm được. Đại diện Lâm trường có ý kiến: Qua xem xét việc thực tế sử dụng đất của bà T sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C thì Lâm trường P đã tiến hành thủ tục ký hợp đồng giao khoán với bà T đối với diện tích 12,3ha, trong đó bao gồm 09ha ông C đã chuyển nhượng cho bà T.

Như vậy, có cơ sở xác định diện tích 09ha mà ông C đã giao cho bà T nằm trong phần diện tích 12,3ha bà T được giao khoán.

Sau khi hai bên ký Giấy bãi nại và sang nhượng đất ngày 23/4/1998 có xác nhận của UBND xã A thì UBND xã A cũng đã thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tạm thời cho bà T ngày 01/12/1998 (bút lục 25, 26). Việc UBND xã A cấp giấy chứng nhận tạm thời cho bà T là không đúng quy định pháp luật. Do đó Giấy chứng nhận tạm thời này không có giá trị nên không có cơ sở xem xét vị trí của 09ha theo giấy bãi nại ngày 23/4/1998.

[2.3] Về việc bồi hoàn tiền:

Ông C cho rằng ông đã trả lại cho bà T 20.000.000 đồng thông qua người nhận tiền là ông T (con bà T) và bà Y (cháu bà T) nên số tiền còn lại ông C thỏa thuận giao cho vợ chồng bà T, ông K 09ha đất tại Lâm trường P.

Theo biên nhận ngày 07/9/1996 (bút lục 150A và bút lục 179) thể hiện nội dung: Con tên Vũ Thành T là con của cô Trần Thị T có nhận của bác Võ Đình C 10.000.000 (mười triệu đồng). Biên nhận có chữ ký của ông Vũ Thành T. Qua làm việc, ông T xác định: Vào ngày 07/9/1996, ông T có nhận của ông Võ Đình C số tiền 10.000.000 đồng nhưng không phải là nhận tiền sang nhượng đất mà là tiền ông vay của ông C để kinh doanh máy vi tính.

Theo nội dung thư tay ngày 20/11/1995 bà T cung cấp, ông C viết cho bà T có thể hiện ông C "bị bệnh nặng nên mới san lại lô đất này", "lúc này mình bệnh nên cần thu lại tiền này ngay để trang trải". Bản tự khai ngày 22/11/2007 bà T trình bày *"đến ngày 10/5/1997 ông dẫn vợ chồng tôi và con trai tôi lên xã A chỉ vị trí đất"*.

Các đương sự đều thừa nhận giữa ông T và ông C không có mối quan hệ thân thuộc nào, không hề quen biết nhau từ trước. Ông T là con trai của bà T, sống cùng với bà T tại cùng một địa chỉ tại số nhà 25, ấp 5 xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (theo danh sách nhân, hộ khẩu tổ an ninh nhân dân số 27) vào thời điểm bà T và ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất.

Ông T cho rằng chỉ vay mượn riêng ông C để kinh doanh máy vi tính là không có cơ sở, vì hai người không hề quen biết nhau, năm 1995 ông C bị bệnh cần tiền trang trải nên mới chuyển nhượng đất cho bà T thì việc đến năm 1996 ông C cho ông T mượn tiền là không phù hợp. Ông C không thừa nhận trình bày của ông T. Do đó, có cơ sở xác định 10.000.000 đồng ông T đã nhận theo giấy biên nhận ngày là liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông C và bà T.

Bị đơn ông C xác định sẽ khởi kiện yêu cầu hoàn trả trong vụ án khác, tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là chưa đánh giá hết các tình tiết có trong vụ án.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng người nhận tên Yến (bút lục 150A và bút lục 179) thì ông C chỉ trình bày Y là cháu của bà T nhưng bà T không thừa nhận. Quá trình tố tụng các đương sự không cung cấp được thông tin họ tên địa chỉ của người nhận tên Yến nên Tòa án không có căn cứ đưa tham gia tố tụng để làm rõ việc giao nhận tiền.

Tuy nhiên theo nội dung giấy bãi nại và sang nhượng đất ngày 23/4/1998, hai bên thỏa thuận: "*Về tiền bạc bồi hoàn 09ha đất hai chúng tôi đã thỏa thuận có cách giải quyết thỏa đáng"*.

Như vậy, hai bên đã xác định rõ tiền bạc bồi hoàn đối với 09ha đất thì hai bên đã thỏa thuận có cách giải quyết thỏa đáng. Do đó, lời trình bày của bị đơn về việc đã bồi hoàn lại tiền cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về việc gia đình ông T ở trên đất:

Theo đơn xin xác nhận ngày 05/8/2008 của bà T về việc có nhờ vợ chồng ông T, bà M trông coi đất từ tháng 11/1997 (bút lục 43), đơn của bà T được ông Phạm Ngọc Hành ký xác nhận. Bà T cho rằng ông T là người trông coi đất cho bà T nên bà T đã đăng ký kê khai để gia đình ông T được đăng ký tạm trú cùng địa chỉ với gia đình bà T (tạm trú tại nhà bà T).

Theo đơn xin nhập khẩu ngày 20/12/1997 của ông T (bút lục 280) được Công an xã A ký xác nhận thể hiện nội dung năm 1995 ông T vào xã A làm kinh tế và đang canh tác 10ha đất trồng cây lâm nghiệp nên xin được chuyển khẩu từ xã Nam Vân, Nam Định vào ấp 5, xã A, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Theo danh sách nhân hộ khẩu tổ an ninh nhân dân ấp 5, xã A (bút lục 175) thể hiện gia đình bà Trần Thị T ở số nhà 25 (chuyển đến năm 1996) còn gia đình nhà ông T có số nhà 27 (chuyển đến năm 1997).

Đối với nội dung xác nhận của ông Phạm Ngọc H thì ông T đã có đơn tố cáo và đã được UBND xã A tiến hành làm việc theo biên bản ngày 23/7/2009 (bút lục 281, 282), trong đó Ủy ban cho rằng ông H ký xác nhận là không đúng thẩm quyền vì đơn của bà T có liên quan đến đất đai, không thuộc thẩm quyền xác nhận của tổ nhân dân tự quản.

Đồng thời, theo đơn xin xác nhận ngày 25/5/2009 của ông T gửi Ban chỉ huy quân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 149) thì ông T trình bày năm 1997, ông T có tới lô đất đối diện doanh trại của quận tại tổ 13, ấp 5, xã A (A cũ), trong thời gian xây dựng nhà thì có ở nhờ doanh trại của đơn vị. Đơn của ông T đã được chỉ huy đơn vị xác nhận với nội dung: Trong thời gian khoảng tháng 10-11 năm 1997 có cho ông Phạm Văn T ở nhờ tại nhà của đơn vị vì ông T xây nhà đối diện đất của đơn vị, thời gian hơn 01 tháng.

Theo sổ theo dõi các khoản nộp cho xã (bút lục 151) thể hiện hộ gia đình ông T nộp các loại quỹ năm 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2008.

Do đó, trình bày của bà T về việc bà T đăng ký tạm trú cho gia đình ông T để ông T trông coi đất cho bà T cũng như những lời khai của người làm chứng ông Phạm Ngọc Hành là không phù hợp.

Bà T cho rằng căn nhà cấp 4 hiện nay gia đình ông T đang ở là do bà xây năm 1997 trên diện tích đất được Lâm trường P giao khoán để ông T ở làm công cho gia đình bà. Ông T không thừa nhận và đưa ra các chứng cứ chứng minh thời gian ông làm nhà thì phải đi ở nhờ, sau đó ông T còn xây dựng nhà bếp và các công trình phụ và sinh sống ổn định từ năm 1997 đến nay, có số nhà riêng biệt với số nhà của gia đình bà T (theo danh sách nhân hộ khẩu của tổ an ninh nêu trên), nộp các khoản thuế, quỹ tại địa phương. Ông T cho rằng ông chỉ làm công cho bà H. Hồ sơ vụ án còn thể hiện vào năm 2001, ông K có hành vi hủy hoại tài sản (mía 2.250m^2) do ông T trồng trên thửa đất 62 và đã bị xử lý theo pháp luật, hiện tại trên đất có 5.500 cây cao su của gia đình bà H thuê ông T trồng, trông coi, quản lý. Phần đất đang tranh chấp có căn nhà của gia đình ông T thì Lâm trường P cũng khẳng định không thuộc phần đất giao khoán cho bà T (Công văn số 34/CV.LT-KT ngày 30/6/2009 – bút lục 200).

Do đó, việc bà T cho rằng năm 1997 xây nhà cho gia đình ông T ở là không có căn cứ chấp nhận, vì thực tế năm 1997 bà T chưa được Lâm trường giao khoán đất (đất được ông C bàn giao ngày 24/4/1998 đối với 09 ha và được Lâm trường giao khoán ngày 06/4/2004 diện tích 12,3ha)

Qua xem xét hình thể phần diện tích 12,3ha có sơ đồ bản vẽ kèm theo quyết định giao đất cho bà T và đối chiếu với hình thể phần đất tranh chấp có nhà gia đình ông T đang sử dụng thể hiện tại sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp thì thấy: Tại sơ đồ bản vẽ kèm theo quyết định giao đất có một phần diện tích đất giáp đường trục (hướng Bắc) là một khuôn viên đất (khoảng trống hình thang), tại sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp thể hiện khuôn viên đất mà hiện nay ông T đang sử dụng 1.080,5m^2 là tương đương nhau. Khi tiến hành giao đất 12,3ha cho bà T thì không xác định rõ phần khuôn viên này có nằm trong tổng diện tích 12,3ha giao cho bà T hay nằm ngoài quyết định giao đất cho bà T. Tuy nhiên, theo Công văn số 34/CV.LT-KT ngày 30/6/2009 (bút lục 200) thì Lâm trường khẳng định căn nhà hiện nay gia đình ông T đang sử dụng không nằm trên diện tích đất mà Lâm trường giao khoán cho bà T. Nguyên đơn cũng xác định diện tích đất tranh chấp không thuộc đất bị thu hồi nên hoàn toàn nằm ngoài số 12,3ha nêu trên mà Lâm trường đã giao khoán theo hợp đồng (đơn kháng cáo, bút lục 1202). Thực tế nếu việc Lâm trường P ký hợp đồng giao khoán với bà T đối với diện tích 12,3ha có cả phần diện tích đất 1.080,5m^2 mà gia đình ông T đang sử dụng có nhà ở và các công trình phụ thì việc giao đất của Lâm trường cũng không phù hợp vì giao phần đất đang có người sử dụng là ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông T. Theo đơn xin giao khoán đất thì bà T yêu cầu phần đất giao khoán có diện tích 11ha, tuy nhiên Lâm trường P đã giao khoán 12,3ha cho bà T.

Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích 1.080,5m^2 mà gia đình ông T đang sử dụng không thuộc phần diện tích đất bà T được giao khoán.

[2.5] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị H được giao khoán 30ha đất tại Lâm trường P theo Hợp đồng giao khoán ngày 30/10/1995. Đến ngày 21/12/2001, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3981/UB.SX thu hồi 89ha đất trong tổng số 110ha của 04 hộ dân đã được giao khoán nhưng sử dụng sai mục đích (trong đó có 09ha mà ông C đã sang nhượng trái phép cho bà T). Đến ngày 20/9/2004, bà H có đơn xin nhận khoán đất trồng cây gây rừng (bút lục 508) đối với diện tích 10ha đất tại tiểu khu 445. Bà H đã được Nông trường giao khoán 10ha đất theo bản đồ giao khoán đất lâm nghiệp (bút lục 510). Theo bản đồ giao khoán đất thì phần đất bà H được giao khoán có vị trí hướng Đông giáp đất bà T, là phù hợp với vị trí đất tranh chấp hiện nay giữa bà T và bà H (phần đất trồng cao su lớn và cao su nhỏ). Do đó, việc bà H quản lý, sử dụng đất là có căn cứ. Lời trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc bà H không có căn cứ sử dụng đất là không phù hợp.

Ngày 28/12/2012, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 3693/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty TNHH MTV L, giao UBND huyện P quản lý và xây dựng phương án sử dụng đất (bút lục 1035).

Theo Công văn số 1065/UBND-NC ngày 10/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện P có ý kiến (bút lục 1098): Thửa đất số 66, 67 tờ bản đồ số 25 (trước đây là thửa số 62, 63 tờ bản đồ số 56) bản đồ địa chính xã A, hiện nay đã giao cho UBND huyện P quản lý. Kế hoạch sử dụng các thửa đất nêu trên: Căn cứ Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 13/11/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt phương án sử dụng đất cho UBND huyện P đối với khu đất diện tích 2.894,97ha thuộc xã A thì khu đất trên sẽ được xem xét cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Từ văn bản nêu trên của UBND huyện P thì các phần đất đang tranh chấp hiện nay đã được UBND tỉnh giao cho UBND huyện. Toàn bộ khu đất sẽ được xem xét cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H đều sử dụng đất trên cơ sở được giao khoán nên chỉ được hưởng thành quả trên đất, việc tự ý sang nhượng đất là không đúng quy định pháp luật, do đó, không có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho các bên.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là không phù hợp.

Phần đất hiện nay nguyên đơn bà T đang sử dụng (không có tranh chấp) thì bà T tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà T có quyền liên hệ với UBND huyện P để

thực hiện việc thuê đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013. Phần đất bà H đang quản lý sử dụng gồm diện tích đất 103.335,1m^2 trên đất có cao su lớn và nhỏ thì bà H có quyền liên hệ với UBND huyện P để thực hiện việc thuê đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

Đối với phần diện tích đất ông T đang sử dụng 1.080,5m^2 trên đất có nhà ở, các công trình phụ của gia đình ông T và các cây trồng trên đất thì ông T xác định các cây trồng trên đất là của bà H, ông T xây dựng nhà và các công trình phụ là để sinh sống và quản lý, trông coi đất cho bà H. Do đó, bà H có quyền liên hệ với UBND huyện P để thực hiện việc thuê đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013 đối với diện tích đất 1.080,5m^2. Quyền lợi giữa bà H và ông T hai bên tự giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản và cây trồng như sau: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.000 cây cao su trồng năm 2008; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 nhà vệ sinh; 01 bồn nước; 01 giếng đào; 13 cây tràm; 01 cây bơ; 12 cây mít. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đã rút là phù hợp.

Từ các phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với việc công nhận quyền sử dụng đất.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản:

2.1.1 Tạm giao cho bà Võ Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất diện tích 103.335,1m^2 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất 66;

Hướng Tây giáp đường đất, có cạnh dài 391,43m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 261,89;

Hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 224,94.

2.1.2. Tạm giao cho bà Võ Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 1.080,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất 66, có cạnh dài 43,6m;

Hướng Tây giáp thửa đất 66, có cạnh dài 46,7m;

Hướng Nam giáp đường đất, có cạnh dài 26,2m;

Hướng Bắc giáp đường đất, có cạnh dài 30,8m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án)

Bà Võ Thị H có nghĩa vụ liên hệ với UBND huyện P để thực hiện việc thuê đất theo quy định Luật Đất đai năm 2013.

2.1.3. Công nhận cho bà Võ Thị H được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 67, tờ bản đồ số 25, gồm: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.040 cây cao su trồng năm 2008; 02 cây chôm chôm trồng năm 1998; 01 cây cam thảo trồng năm 1998; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 cây dầu đường kính 50cm.

3. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị T "kiện đòi tài sản" đối với các bị đơn ông Võ Đình C, ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị M đối với các tài sản và cây trồng gồm: 1.590 cây cao su trồng năm 2006; 2.670 cây cao su trồng năm 2007; 1.000 cây cao su trồng năm 2008; 01 cây xà cừ đường kính 80cm; 01 nhà vệ sinh; 01 bồn nước; 01 giếng đào; 13 cây tràm; 01 cây bơ; 12 cây mít.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với các bị đơn ông Võ Đình C, ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị M về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản" đối với diện tích đất 1.080,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 46,5m^2 và diện tích đất 75.357,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0025921 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng