

Bản án số: 64/2019/DS-PT

Ngày: 25 - 6 - 2019

V/v “T/c quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

***- T1 ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hoa - T1 ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2019/TLPT-DS ngày 15 - 5 - 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2019; Quyết hoãn phiên tòa số 64/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Phùng Thị Xuân H, sinh năm 1962 (có mặt)

Hộ khẩu T1 ở: ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Chỗ ở hiện nay: đường P, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh.

***- Bị đơn:*** Bà Phùng Thị L, sinh năm 1958 và ông Lê Văn Q, sinh năm 1953. Hộ khẩu T1 ở: ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

***Người đại diện hợp pháp của ông Q:*** Ông Nguyễn Văn Đ (có mặt)

Địa chỉ: đường N, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Văn bản uỷ quyền ngày 12-9-2018.

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

1. Bà Lê Thị Thuý N, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị Kim L1, sinh năm 1981 (có mặt)

2. Cháu Hoàng Lê Minh T1, sinh năm 1999 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Chỗ ở hiện nay: xã B, huyện B, TP. Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phùng Thị Xuân H trình bày:*

Năm 2001, Bà có nhận chuyển nhượng của ông N1 khoảng 1,4 ha đất tại ấp Tân Rú, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với số tiền là 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm ngàn) đồng. Do khi chuyển nhượng Bà đang ở TP. Hồ Chí Minh nên đã nhờ cháu rể là Hoàng Anh Đạt đứng ra mua giúp. Sau khi đưa tiền cho cháu Đạt trả tiền xong thì Đạt có giao lại cho Bà 01 giấy sang nhượng đất viết tay do ông N1 ký ở mục người bán.

Do ở TP. Hồ Chí Minh nên không có điều kiện canh tác, sản xuất nên Bà giao đất lại cho vợ chồng cháu Đạt và Ngọc sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất thì Bà không về nên không biết vợ chồng Đạt, Ngọc giao lại đất cho vợ chồng ông Q, bà L sử dụng lúc nào.

Năm 2017, khi Bà làm thủ tục xin cấp GCNQSD đất thì mới biết vợ chồng ông Q, bà L đang sử dụng đất. Bà yêu cầu vợ chồng ông Q, bà L trả lại đất nhưng họ không trả mà cho rằng đất là của họ mua.

Đất hiện nay thuộc thửa số 119, tờ bản đồ địa chính số 56, xã Phước Tân, diện tích 9.084,7m<sup>2</sup>. Đất hiện đang có cây cao su do vợ chồng ông Q, bà L trồng, còn trồng năm nào Bà không biết.

Do khi mua đất anh Đạt mới lấy bà Ngọc nên không rõ họ tên của Bà, nên trong giấy chỉ ghi người mua là bà ... và để trống họ tên. Trong giấy sang đất đề diện tích sang nhượng là 1,4ha, nhưng đo đạc thực tế là 9.084,7m<sup>2</sup>. Bà H đồng ý với kết quả định giá và diện tích đo đạc thực tế này.

Nay yêu cầu vợ chồng ông Q, bà L trả lại cho Bà thửa đất nêu trên, Bà đồng ý trả lại giá trị cây cao su cho vợ chồng ông Q, bà L theo giá do Hội đồng định giá đã định giá ngày 21/11/2018.

- *Bị đơn và người đại diện trình bày:*

Năm 2001, vợ chồng ông Q, bà L có đưa tiền cho con rể là Hoàng Anh Đạt và con gái là Lê Thị Thuý N để mua đất giúp. Anh Đạt và chị Ngọc đã mua giúp cho ông Q, bà L khoảng 1,3ha đất ở ấp Tân Rú, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc của ông Huỳnh Văn N1 với giá 3.300.000 đồng. Khi mua có làm giấy tay với nhau. Sau khi mua bán xong do tin tưởng nên ông Q để giấy mua

bán cho anh Đạt giữ. Ông Q sử dụng đất từ khi mua và đến năm 2007 vợ chồng ông Q trồng cao su.

Ông Q, bà L không đồng ý với yêu cầu của bà H, vì đất là do vợ chồng Ông, Bà mua chứ không phải đất của bà H. Ông, Bà đồng ý với diện tích đo đạc thực tế là 9.084,7m<sup>2</sup> và đồng ý với kết quả định giá tài sản của TAND huyện Xuyên Mộc.

Đề nghị HDXX không chấp nhận yêu cầu của bà H bởi lẽ: Bà H cho rằng đất của Bà nhận chuyển nhượng, nhưng từ trước đến nay bà H không có động thái gì thể hiện mình là người nhận chuyển nhượng đất như kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, không sử dụng đất. Việc giao dịch giữa bà H và ông N1 là không có thật. Đất do bà L, ông Q sử dụng ổn định trồng cây cao su trên đất từ lâu mà bà H không hề hay biết, nên theo quy định của luật đất đai thì nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

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

*1. Bà Lê Thị Thuý N trình bày:*

Bà là con ruột của ông Q, bà L. Năm 2001, vợ chồng Bà có đứng ra mua của ông N1 giúp cho cha, mẹ là ông Q, bà L diện tích khoảng 1,3 mẫu đất ở ấp Tân Rú, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc với giá 3.300.000đ (ba triệu ba trăm ngàn) đồng. Khi mua, hai bên có làm giấy tay với nhau, giấy do vợ chồng Bà để ở trong két sắt của gia đình. Năm 2016, ông Đạt (chồng Bà) qua đời không để lại di chúc, con của Bà lại bị tai nạn thì bà L1 con của bà H mượn két sắt sử dụng và Bà đồng ý cho mượn. Còn Bà mượn lại của bà L1 một bàn máy may công nghiệp để sử dụng. Do nhà neo người nên Bà có nhờ bà L1 giữ dùm một số giấy tờ, trong đó có giấy sang nhượng đất nêu trên (việc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, không ai chứng kiến). Khi giao két sắt cho bà L1 thì Bà có nói mật mã của két và nhờ bà L1 giữ dùm toàn bộ giấy tờ của gia đình, cụ thể:

- + 01 giấy tay sang nhượng đất của ông Diệp;
- + 01 giấy tay sang nhượng đất của ông N1;
- + 01 giấy tay sang nhượng đất của ông PH;
- + 03 giấy khai sinh của con và 01 giấy khai sinh của Bà;
- + 01 sổ hộ khẩu; 01 giấy khai tử của ông Đạt;
- + 01 giấy uỷ quyền nhà của mẹ ông Đạt cho ông Đạt;
- + 01 giấy hôn thú của bố mẹ ông Đạt.

Sau đó không biết vì sao con của Bà là cháu T1 gọi điện về cho Bà để hỏi mật mã két thì Bà nói với cháu là hỏi cháu Thông là em của T1. Sau này bà L1 chỉ trả lại cho Bà 03 giấy khai sinh của con; 01 giấy khai sinh của Bà; 01 sổ hộ khẩu; 01 giấy khai tử của ông Đạt. Bà đã yêu cầu bà L1 trả lại két sắt cùng các giấy tờ còn lại nhưng bà L1 vẫn không trả.

Vợ chồng Bà có 03 người con là: Hoàng Lê Minh T1, sinh năm 1999, Hoàng Lê Anh Thông, sinh năm 2002 và Hoàng Lê Gia Thịnh, sinh năm 2007.

Đề nghị Toà án công nhận thửa đất số 119, tờ bản đồ số 56 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc có diện tích 9.084,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà L, ông Q. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*2. Ông Huỳnh Văn N1 trình bày:*

Ông chỉ là hàng xóm của bà H và vợ chồng ông Q, bà L chứ không có quan hệ anh, em, họ hàng gì với nhau.

Năm 2001, Ông có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Hoàng Anh Đạt, Lê Thị Thuý N khoảng 1,4ha đất tại ấp Tân Rú, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc với giá chuyển nhượng 3.300.000đ (ba triệu ba trăm ngàn) đồng. Khi chuyển nhượng thì đất của Ông chưa được cấp GCNQSD đất. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy mua bán viết tay với nhau, do Ông viết và ký. Khi viết giấy, anh Đạt nói là cứ ghi: Tôi có sang cho bà ... và để trống họ, tên người mua, nên Ông đã viết theo ý của anh Đạt, để trống họ, tên người mua, không ghi vào. Giấy sang nhượng đất Ông giao cho anh Đạt giữ. Khi mua đất thì anh Đạt là người vào hỏi mua và chồng tiền cọc, sau đó Ông ghé nhà anh Đạt thì vợ chồng anh Đạt là người trực tiếp trả tiền. Khi chuyển nhượng thì anh Đạt có nói chuyển nhượng cho anh Đạt để chặn bò. Còn thực tế anh Đạt mua dùm cho ai thì Ông không biết.

Giấy sang nhượng đất đề ngày 12-02-2001 mà bà H nộp cho Toà án là do Ông viết và ký tên. Còn chữ ký, chữ viết Phùng Thị Xuân H ở mục người sang thì do ai ký, ai viết Ông không biết.

Đất Ông đã sang nhượng và giao cho anh Đạt từ năm 2001, tiền Ông đã nhận đủ, nên không còn L1 quan gì đến đất này nữa. Việc tranh chấp đất hiện nay giữa bà H và vợ chồng ông Q, bà L do hai bên tự giải quyết với nhau, Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*- Người làm chứng:*

*1. Bà Trần Thị Kim L1 trình bày:*

Kết sắt là do Bà đổi cho bà Ngọc một bàn máy may công nghiệp và phụ cho bà Ngọc 500.000đ (Năm trăm ngàn) đồng. Khi chở kết sắt về thì do không biết mật mã nên nhờ cháu T1 mở kết giúp. Trong kết sắt có gì thì Bà không biết, chỉ thấy cháu T1 đưa cho Bà mấy tờ giấy khai sinh. Sau đó Bà đã đưa lại cho bà Ngọc mấy tờ giấy khai sinh này. Bà Ngọc cho rằng, trong kết sắt có giấy sang nhượng đất là không đúng.

*2. Cháu Hoàng Lê Minh T1 trình bày:*

Cháu là con của ông Đạt, bà Ngọc. Ông Đạt qua đời năm 2016 nhưng không để lại di chúc. Gia đình có 03 người con gồm: Cháu và 02 em là Hoàng Lê Anh Thông, sinh năm 2002 và Hoàng Lê Gia Thịnh, sinh năm 2007.

Việc ông Đạt mua giúp đất cho ai Cháu không biết nên để các bên tự giải quyết với nhau, Cháu không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Theo Cháu biết là do mẹ là bà Ngọc đổi kết sắt cho bà L1 lấy 01 bàn máy may công nghiệp cùng 500.000đ (năm trăm ngàn) đồng. Khi bà L1 chở kết sắt về thì Cháu là người mở kết. Khi mở kết do không biết mật mã nên có gọi điện cho mẹ là bà Ngọc để hỏi mật mã thì mẹ nói gọi điện hỏi em Thông. Khi mở kết chỉ có mình Cháu và thấy trong kết chỉ có mấy tờ giấy khai sinh cùng 01 máy ảnh đã bị hư, ngoài ra không có gì khác. Máy tờ giấy khai sinh cùng 01 máy ảnh đã bị hư Cháu đã đưa cho bà L1.

*Bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST Ngày 02-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Xuân H đối với ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L.

Công nhận bà Phùng Thị Xuân H được quyền sử dụng 9.084,7m<sup>2</sup> đất tại Tlả số 119, tờ bản đồ địa chính số 56 xã Phước Tân cùng 505 cây cao su trồng trên đất.

Ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L có trách nhiệm giao thừa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 56 xã Phước Tân cùng 505 cây cao su trồng trên đất cho bà Phùng Thị Xuân H.

Bà Phùng Thị Xuân H có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L giá trị cây cao su trồng trên đất là: 221.695.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí, tiền lãi suất do chậm trả tiền, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định.

*Ngày 10-4 -2019, bị đơn ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm:*

Yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Xuân H, đồng thời công nhận quyền sử dụng thừa đất số 119, tờ bản đồ địa chính số 56 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc là của ông Q, bà L để Ông, Bà đề nghị Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người đại diện của bị đơn đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi và nghĩa vụ L1 quan và người làm chứng vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như tại cấp sơ thẩm.

*\* Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung tranh chấp:

+ Xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 12/02/2001 có nội dung: Ông Huỳnh Văn N1 có sang nhượng cho bà (không ghi tên ai mà để trống) một mẫu tư đất với giá 3.300.000 đồng, kèm theo là tư cận thửa đất. Cuối giấy sang nhượng có chữ ký và ghi họ tên của ông Huỳnh Văn N1 và bà Phùng Thị Xuân H. Tuy nhiên, theo lời khai của ông N1 thì thời điểm chuyển nhượng đất, theo yêu cầu của ông Hoàng Anh Đạt, ông N1 để trống tên người nhận chuyển nhượng và lời khai này phù hợp với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp hiện nay vẫn để trống tên người nhận; đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận bà H ký tên vào giấy chuyển nhượng sau thời điểm viết giấy. Vì vậy, có căn cứ cho rằng: Chữ ký và chữ viết họ tên Phùng Thị Xuân H tại phần cuối giấy sang nhượng đất được ghi thêm vào sau thời gian mua đất.

Nguyên đơn cho rằng có nhờ cháu rể là anh Đạt mua đất giùm, theo giấy chứng tử thì anh Đạt đã chết vào năm 2016, trước thời điểm xảy ra tranh chấp nên không có lời khai. Bà Ngọc (vợ anh Đạt) không thừa nhận nội dung này; người chuyển nhượng đất là ông Huỳnh Văn N1 khai trực tiếp nhận tiền đặt cọc từ ông Đạt, nhận tiền chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Đạt. Như vậy, người trực tiếp giao nhận tiền nhận chuyển nhượng đất là vợ chồng ông Đạt. Bà H không chứng minh được có việc giao tiền cho ông Đạt, cũng không chứng minh được có nhờ ông Đạt mua đất giùm trong khi vợ ông Đạt là bà Ngọc không thừa nhận những nội dung này.

+ Về quá trình sử dụng đất, nhận thấy: Từ năm 2001 đến 2017 là 16 năm nhưng bà H hoàn toàn không sử dụng đất, tuy Bà khai là cho ông Đạt và bà Ngọc sử dụng đất nhưng không được bà Ngọc thừa nhận, bà H không chứng minh được việc cho ông Đạt, bà Ngọc mượn đất sử dụng. Trong suốt thời gian bà H không đăng ký, kê khai đất và cũng không biết vợ chồng ông Q sử dụng đất trồng Cao su từ năm 2007 trên đất là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng đất. Ông Q, bà L và bà Ngọc đều có lời khai là từ năm 2001, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà L sử dụng đất để trồng cỏ và chăn nuôi bò, tới năm 2007 thì trồng cao su trên đất cho tới nay. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp tài liệu chứng minh cho việc đo vẽ và đăng ký kê khai đối với diện tích đất hiện đang có tranh chấp từ năm 2006. Bà Ngọc cũng thừa nhận đất mua giùm cho ông Q, bà L nên có cơ sở để công nhận toàn bộ diện tích 9.084,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 56 cho bà L, ông Q. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông

Q, bà L tự nguyện cắt cho bà H 1/3 diện tích trong tổng số 9.084,7m<sup>2</sup> nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị L và ông Lê Văn Q.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015; Sửa Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 02/4//2019 của TAND huyện Xuyên Mộc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án:

Bà H khởi kiện yêu cầu ông Q, bà L trả lại quyền sử dụng đất 9.084,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 119, tờ bản đồ địa chính số 56 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, nên xác định quan hệ pháp luật là “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[1.3] Đường sự trong vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn: Bà Phùng Thị Xuân H; bị đơn: Bà Phùng Thị L và ông Lê Văn Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thuý N và ông Huỳnh Văn N1.

Hội đồng xét xử xác định bà Trần Thị Kim L1 và cháu Hoàng Lê Minh T1 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên xác định lại họ chỉ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:**

[2.1] Xét yêu cầu của các bên, nhận thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông Đạt là có thật. Việc này được thể hiện ở “Giấy sang đất” đề ngày 12-02-2001 (BL 09) và cũng được chính ông N1 xác nhận. Tuy nhiên, ông N1 cũng không biết số tiền dùng để mua đất là của ông Đạt, của bà H hay của ông Q, bà L.

Theo bà H trình bày, do Bà ở thành phố Hồ Chí Minh nên nhờ ông Đạt đứng ra mua đất giùm. Còn phía ông Q, bà L lại cho rằng: Nhờ ông Đạt mua đất giùm.

Người đại diện của ông Q, bà L lại cho rằng: Từ trước đến nay bà H không có động thái gì thể hiện mình là người nhận chuyển nhượng đất, cụ thể:

Không sử dụng đất, không quản lý đất, không kê khai xin cấp GCNQSD đất. Trong suốt 18 năm qua, bà H không hề biết đất mình ở vị trí nào, không biết ai là người đang sử dụng và trồng cao su trên đất. Không có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H và ông N1. Đất do bà L, ông Q sử dụng ổn định 18 năm nay, nên theo quy định của luật đất đai thì nhà nước không chấp nhận quyền sử dụng đất này cho bà H.

Xét thấy; ông Q, bà L và ông N1 cùng ở Phước Tân và Tlòng gặp nhau, nếu bà L, ông Q có nhu cầu mua đất thì họ có thể gặp trực tiếp ông N1 để đặt vấn đề mua bán mà không cần phải thông qua anh Đạt. Hoặc nếu có nhờ anh Đạt hỏi mua thì khi xem đất, đặt cọc và trồng tiền thì ông Q và bà L cũng phải có mặt. Mặt khác, nếu mua cho ông Q, bà L thì giấy sang đất sẽ ghi tên người mua là ông Q, bà L. Bởi lẽ: Ông Q, bà L là bố, mẹ vợ của anh Đạt thì không thể nào anh Đạt không biết họ tên của họ để ghi vào giấy mua bán đất. Còn nếu không ghi tên thì theo lẽ Tlòng sẽ ghi phần người mua là ông, bà chứ không chỉ ghi là bà. Về thực tế khoảng trống không ghi họ tên của mười mua trong giấy sang đất cũng chỉ đủ để ghi họ tên của 01 người mua mà thôi. Mặt khác, theo nguyên tắc thì khi trả đủ tiền, nhận đất sử dụng thì anh Đạt phải giao giấy tờ mua đất cho ông Q, bà L giữ. Về diện tích đất nhận chuyển nhượng phía ông Q, bà L trình bày cũng không đúng. Giấy sang nhượng đất đề diện tích là: “Một mẫu tư đất với giá tiền là 3.300.000 đồng”, còn ông Q trình bày diện tích nhờ mua giúp là 1,3 mẫu. Nếu ông Q, bà L là người mua đất thì không thể không nhớ diện tích đất của mình sang nhượng. Do đó, lời trình bày của ông Q về việc đưa tiền nhờ anh Đạt mua đất giùm là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, cần xác định thực tế người đưa tiền cho ông Đạt mua đất là ai thì mới xác định được ai là người mua đất thực sự, sau đó mới tiếp tục xác định ai là người đủ điều kiện và được quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Hội đồng xét xử không xem xét việc đất có đủ điều kiện để được cấp GCNQSD đất hay không như trình bày của phía bị đơn. Việc đất có đủ điều kiện để cấp GCNQSD đất hay không là thuộc thẩm quyền xem xét của cơ quan quản lý đất đai tại địa pH, không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Nhận thấy; qua chứng cứ và lời khai của người bán đất thì việc mua bán đất và giao tiền đều do ông N1 và ông Đạt thực hiện. Vì vậy, có căn cứ khẳng định người giao tiền mua đất của ông N1 hiện đang có tranh chấp là ông Đạt.

Ông Đạt mất năm 2016. Tuy nhiên, từ năm 2001 đến năm 2016 không hề có sự tranh chấp nào xảy ra đối với thửa đất do ông Đạt mua và giao cho ông Q, bà L sử dụng nuôi bò đến năm 2006 thì đăng ký kê khai tại UBND xã và năm 2007 thì trồng cây cao su. Chỉ đến năm 2018 (sau khi ông Đạt mất được 02 năm) thì mới xảy ra tranh chấp.

Như vậy, trong 15 năm (từ 2011 đến 2016) phía bà H không hề có yêu cầu nào đối với ông Đạt hoặc phía ông Q, bà L thực hiện nghĩa vụ về thửa đất số 119 này đối với Bà. Điều này chứng tỏ bà H không hề có nhu cầu sử dụng đất, nay đất có giá trị tăng cao thì mới quan tâm và yêu cầu trả lại thì không được chấp nhận nên xảy ra tranh chấp.

Xét thấy, theo trình bày của các bên đương sự thì mấy chục năm nay bà H sống và làm ăn kinh doanh tại TP. Hồ Chí Minh nên có cuộc sống kinh tế đầy đủ, tốt hơn các anh chị em khác trong gia đình. Điều này được thể hiện việc bà H là người đã nhờ ông Đạt mua một số thửa đất khác tại huyện Xuyên Mộc, trong đó có 01 thửa rộng gần 10.000m<sup>2</sup> cho gia đình ông Đạt, bà Ngọc mượn sử dụng sau đó cho thuê lấy tiền chi tiêu trong cuộc sống, nay bà H đã lấy lại đất này. Khi gia đình của bà Ngọc, ông Đạt (con gái, con rể của bà L) gặp khó khăn, hoạn nạn thì bà H và con gái là bà L1 cũng đã giúp đỡ rất nhiều về mọi mặt. Bà L1 đã cưu mang, nuôi giầy cháu T1 (con bà Ngọc) ở nhà mình tại TP. Hồ Chí Minh từ năm 2016 đến nay. Nên lý luận của bị đơn cho rằng, bà H đã lừa gạt bà L, ông Q và bà Ngọc để chiếm đoạt phần đất đã mua của ông N1 từ năm 2001 là không thuyết phục.

Xét lời trình bày của bà Ngọc nhận thấy, khi thì bà cho là mua đất giúp cha, mẹ là ông Q, bà L, khi thì cho rằng vợ chồng bỏ tiền ra mua đất cho ông Q, bà L. Trong khi đó, ông Q, bà L lại cho rằng tiền mua đất là do Ông, Bà đưa cho anh Đạt nhờ mua đất giùm.

Như vậy, lời khai của các đương sự là không có sự thống nhất trước, sau.

Việc bà Ngọc cho rằng: “Giấy sang đất” bỏ trong két sắt nhờ bà L1 giữ giùm nên bà L1 giữ luôn mà không trả lại cho bà Ngọc. Sự trình bày này không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Tuy nhiên, việc bà L1 có nhận từ bà Ngọc 01 két sắt là có thật. Việc này cũng được mọi người thừa nhận. Nhưng khi mở két sắt thì cháu T1 là con bà Ngọc mở. Quá trình mở két sắt thì lời trình bày của cháu T1 cũng phù hợp với lời trình bày của bà Ngọc, nhưng cháu T1 khẳng định khi mở két sắt không có “Giấy sang đất” ngày 12/02/2001 nêu trên.

Như vậy, lời trình bày của bà H về nguồn tiền mua đất là do Bà đưa cho ông Đạt để nhờ ông Đạt mua giúp đất và sau khi mua đất xong ông Đạt đã giao “Giấy sang đất” cho bà H giữ là có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, như đã phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy: Bà H và bà L là hai chị em ruột, từ trước đến nay không hề có mâu thuẫn gì. Bà H sống và làm ăn tại Thành phố Hồ Chí Minh, việc Bà mua đất nông nghiệp nhưng thực sự là không có nhu cầu sản xuất, không có nhu cầu sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp. Trong khi đó gia đình ông Q, bà L lại là người lao động có nhu cầu sử dụng đất thực sự và đã sử dụng đất này ổn định, L1 tục kể từ năm 2001 đến nay (19 năm). Trên đất đã được trồng cây cao su sắp đến thời kỳ thu hoạch, nên

cần giao toàn bộ diện tích đất này cho gia đình bị đơn tiếp tục được sử dụng và họ phải có nghĩa vụ thanh toán về giá trị đất cho bà H là hợp tình, hợp lý, không trái quy định của pháp luật và điều bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Tuy nhiên, trong 19 năm qua ông Q và bà L đã có công sức trông coi, giữ gìn, bảo quản, tôn tạo làm tăng giá trị đất, nên họ phải được hưởng 1/3 giá trị đất này theo quy định của Bộ luật dân sự.

Cụ thể, giá trị đất 1/3 theo kết quả định giá ngày 21/11/2018 của TAND huyện Xuyên Mộc mà các bên đương sự đã đồng ý yêu cầu Tòa án căn cứ để giải quyết vụ án là 181.680.000 đồng ( $545.040.000 \text{ đ} : 3 = 181.680.000 \text{ đ}$ ).

Ông Q và bà L có nghĩa vụ thanh toán cho bà H giá trị của 2/3 diện tích đất nêu trên là 363.360.000 đồng ( $545.040.000 \text{ đ} : 3 \times 2/3 = 363.360.000 \text{ đ}$ ).

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định hết: 4.158.638 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ. Bà H đã nộp số tiền này nên ông Q, bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà H không phải chịu án phí sơ thẩm.

+ Ông Q và bà L phải chịu 18.168.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà H. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, HĐXX quyết định miễn toàn bộ số tiền án phí sơ thẩm cho ông Q, bà L vì họ là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn, giảm án phí.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Q và bà L, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Q, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Q, bà Phùng Thị L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS - ST ngày 02-4-2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 3 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005.
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị Xuân H đối với bị đơn ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L.

+ Ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L được quyền sử dụng và định đoạt toàn bộ diện tích đất 9.084,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 119, tờ bản đồ địa chính số 56 xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tài sản gắn liền trên đất (Theo sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 16-10-2018 kèm theo bản án).

+ Ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Phùng Thị Xuân H 2/3 giá trị của diện tích đất 9.084,7m<sup>2</sup> với số tiền 363.360.000đ (Ba trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi ngàn) đồng.

+ Ông Lê Văn Q và bà Phùng Thị L được quyền L1 hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 9.084,7m<sup>2</sup> nêu trên theo quy định của pháp luật.

**2.** Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định:

Ông Q và bà L có trách nhiệm hoàn trả cho bà H 4.158.638đ (Bốn triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, sáu trăm ba mươi tám) đồng.

Kể từ ngày 26-6-2019 cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Q và bà L được miễn toàn bộ số tiền án phí sơ thẩm 18.168.000 đồng vì họ thuộc diện người cao tuổi.

+ Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Phùng Thị Xuân H 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001666 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

**4.** Về án phí phúc thẩm: Ông Q, bà L không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Q, bà L số tiền án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0007998 ngày 10-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b và điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời