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

Bản án số: 154/2019/DS-PT
Ngày 22 tháng 4 năm 2019
Về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Trúc Duyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2019/TLPT-DS, ngày 04 tháng 3 năm 2019 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115 /2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phan Kim H (đã chết).

HKTT: Số nhà 347/33/26 H, Phường 11, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú : Số nhà 348D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Kim H:*

1. Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số nhà 65/3 T, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Trần Huỳnh N, sinh năm 1944 (đã chết).

Địa chỉ: Số nhà 69/25 N, phường 2, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Bà N chết không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

3. Ông Trần Hồng L, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số nhà 596 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Trần Hồng P, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số nhà 10 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Trần Huỳnh M, sinh năm 1954 (chết)

Địa chỉ: Số nhà 348D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Huỳnh M*:

5.1. Ông Trương Phú V, sinh năm 1955.

5.2. Bà Trương Thiên K, sinh năm 1980.

5.3. Ông Trương Tấn L, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số nhà 348D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Trần Thị Huỳnh L, sinh năm 1960.

7. Ông Trần Hồng Đ, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số nhà 09 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

8. Ông Phan Thanh M, sinh năm 1968.

9. Ông Phan Thanh L, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Số nhà 43 P, Phường 11, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Hồ Thị Thúy P, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số nhà 6B, khu phố 1, Phường 8, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Xin vắng mặt theo văn bản ngày 17/6/2016).

11.Ông Hồ Hữu N, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số nhà 6B, khu phố 1, Phường 8, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Xin vắng mặt theo văn bản ngày 21/6/2016).

12. Bà Hồ Thị Mỹ H.

13. Bà Hồ Thị Thúy L.

Cùng địa chỉ: Số nhà 16/26, Đ, Phường 10, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt theo văn bản ngày 26/11/2018).

- *Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Lệ H, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, ông Trương Tấn L, ông Trương Phú V, bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh M, ông Phan Thanh L:* Bà Trương Thiên K, sinh năm 1980, địa chỉ: Số 348D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Trương Văn T – Văn phòng Luật sư Trương Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (Có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số nhà 312 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X*: bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960, địa chỉ: A6, ấp 1, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo giấy ủy quyền ngày 26/4/2016). (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà 506D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M*: Ông Tống Văn Lê, sinh năm 1958, địa chỉ: Số nhà 506D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/3/2014). (Có mặt).

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

1. Ông Đỗ Hòa H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số nhà 312 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Đỗ Trọng S, sinh năm 1991.

3. Ông Đỗ Trọng N, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Số nhà 312 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Trọng N*: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà 312 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo giấy quyền ngày 09/5/2016). (Có mặt).

4. Ông Tống Văn L, sinh năm 1958.

5. Ông Tống Thành N, sinh năm 1988.

6. Ông Tống Thành N1, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Số nhà 506D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của ông Tống Thành N, ông Tống Thành N1: Ông Tống Văn L, địa chỉ: Số nhà 506D ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Theo giấy quyền ngày 12/4/2019).

7. Ông Đỗ Chí H, sinh năm 1983.

8. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số nhà 671D, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Chí H, bà Phạm Thị T: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà 312 ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo giấy quyền ngày 09/5/2016). (Có mặt).

9. Ông Phạm Công T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số nhà 90 N, phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Công T là Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre và Luật sư Phạm Bá T là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV N thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

10. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số nhà 47C, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Có mặt).

11. Ủy ban nhân dân thành phố B

Địa chỉ: Số nhà 07A, Đại lộ Đ, phường 4, thành phố B, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành H – Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (Có đơn xin vắng mặt ngày 29/3/2019).

12. Ủy ban nhân dân xã P, thành phố B.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim N – Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Quyết T – Công chức Tư pháp – hộ tịch. (Có đơn xin vắng mặt ngày 02/8/2018).

- *Người kháng cáo:*

1. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M là ông Tống Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trương Thiên K là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phan Kim H là (bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, ông Trương Tấn L, ông Trương Phú V, bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh M, ông Phan Thanh L), đồng thời bà Trương Thiên K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Huỳnh M. Bà K trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là của cụ Võ Thị C theo bằng khoán số 301 P, lô 241, 318, tờ bản đồ 02. Cụ C làm giấy cho phần đất này cho con gái là cụ Võ Ngọc Phụng K (cụ K còn

có tên khác là Võ Duy N, Võ Thị K), sau đó ngày 20/6/1986 tại UBND phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ K lập di chúc để lại phần đất này cho bà Phan Kim H. Do bà H già yếu và sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên để phần đất này lại cho ông Trần Văn T quản lý.

Năm 1983, bà Võ Thị H ngụ tại phần đất của kho 2 Công ty vật liệu xây dựng tỉnh Bến Tre bị giải tỏa, ông Trần Văn C khi đó là Chủ tịch UBND xã P đã lấy phần đất trên của bà H giao cho hộ bà H. Lúc đó, bà H khiếu nại nhiều lần nhưng không được giải quyết. Sau đó, bà H mất, con cháu của bà H là hộ bà Nguyễn Thị M, hộ bà Nguyễn Thị X tiếp tục ở trên phần đất này và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 mặc dù ông T đã có đơn yêu cầu ngăn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Từ năm 1995, bà H và gia đình đã khiếu nại nhiều lần nhưng đến nay chưa được giải quyết. Do đó, bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố B. Năm 2014, bà H mất, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H gồm bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, bà Trần Huỳnh M (bà M mất có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L), bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh L, ông Phan Thanh M tiếp tục yêu cầu khởi kiện của bà H là yêu cầu bà M, bà X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Trọng N, ông Tống Văn L, ông Tống Thành N, ông Tống Thành N, ông Đỗ Chí H, bà Phạm Thị T trả lại phần đất có diện tích 660m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 659m^2) thuộc thửa 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Nếu bà M bà X và những người sống trên đất đồng ý di dời thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 150.000.000 đồng. Nếu bà M, bà X và những người sống trên đất không tự nguyện di dời thì nguyên đơn không hỗ trợ chi phí di dời.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị P là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà X thừa nhận nguồn gốc phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là của cụ Võ Thị C. Tuy nhiên, năm 1982, UBND xã P do ông Trần Văn C là chủ tịch có lên Thành phố Hồ Chí Minh gặp cụ K là con cụ C để hỏi xin phần đất này để cấp cho các hộ bị giải tỏa kho 2 thì được cụ K đồng ý. Sau đó, ông C về giao đất cho hộ bà H sử dụng, bà H mất thì con cháu của bà H tiếp tục sử dụng và đến năm 1995 thì hộ bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận này là đúng theo quy định của Luật đất đai. Thời điểm này cụ K có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh, không sinh sống tại xã P mà việc cấp đất lúc này là cấp cho người trực tiếp sử dụng đất và cấp đất theo nhân khẩu nên hộ bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định. Đồng thời, hộ bà X và hộ bà M đã quản lý, sử dụng đất ổn định hơn 30 năm.

Ông T1 đã làm đơn khiếu nại về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà X và hộ bà M nhưng ông T không có tư cách khiếu nại vì đất là của bà H, bà H không có giấy ủy quyền để ông T1 đi khiếu nại. Bên cạnh đó, khi Hội đồng xét duyệt cấp đất cho hộ bà X xong thì ông T1 mới làm đơn khiếu nại nên đơn khiếu nại này không được xem xét giải quyết là đúng quy định.

Hơn nữa, cụ K được thừa kế phần đất này từ năm 1941 cho đến năm 1986 mà cụ K không đi xác lập quyền sở hữu mà lại làm di chúc cho bà H vào năm 1986 là không đúng theo quy định của pháp luật đất đai, nên việc lập di chúc của cụ K cho bà H là không có giá trị về mặt pháp lý. Do đó, bà X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn nên không đồng ý nhận 150.000.000 đồng tiền hỗ trợ di dời của nguyên đơn.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, ông Tống Văn L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà X, bà M và ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do phần đất đang tranh chấp là do UBND xã P hoán đổi đất từ kho 2 sang cho hộ bà X sinh sống, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà X và hộ bà M đã sống ổn định trên 30 năm.

Theo biên bản lấy lời khai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phan Kim H là bà Hồ Thị Thúy P trình bày:

Bà Phan Kim H là dì ruột của bà, khi còn sống bà H không có chồng, con. Nay bà H đã chết, bà là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H không có ý kiến gì về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và hộ bà X, hộ bà M. Bà xin vắng mặt trong vụ án này, bà cam đoan sẽ không có khiếu nại gì về sau.

Theo biên bản lấy lời khai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phan Kim H là ông Hồ Hữu N trình bày:

Ông và bà Hồ Thị Thúy P là con của bà Phan Kim L, bà Phan Kim H là dì ruột của ông. Khi còn sống bà H không có chồng, con. Nay bà H đã chết, ông là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H không có ý kiến gì về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và hộ bà X, hộ bà M. Ông xin vắng mặt trong vụ án này, ông cam đoan sẽ không có khiếu nại gì về sau.

Theo biên bản làm việc ngày 26/11/2018, bà Hồ Thị Thúy L và bà Hồ Thị Mỹ H trình bày:

Các bà không liên quan, không tranh chấp, không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa bà Phan Kim H và bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X. Các bà xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T trình bày:

Ngày 09/01/2014, bà X và ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền trên đất, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Việc bà X, ông T2 cho rằng đây chỉ là hình thức cho việc ông T2 vay tiền của ông là không đúng. Nội dung hợp đồng ghi rõ là chuyển nhượng đất, hai bên đồng ý ký tên vào hợp đồng, hợp đồng có công chứng tại Phòng công chứng Tín H, ông đã giao đủ tiền cho bà X,ông H nhận theo biên bản giao nhận tiền ngày 09/01/2014. Ngày 11/6/2014, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay bà X, ông H chưa giao đất cho ông. Do đó, nay ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2014, yêu cầu bà M, bà X, ông H, ông L, ông Trọng S, ông Trọng N, ông Thành N, ông Thành N, ông H, bà T di dời giao nhà và đất cho ông T (thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre). Nếu bà X, ông H và những người đang sống trên đất không giao nhà đất cho ông thì ông yêu cầu nhận giá trị.

Ủy ban nhân dân thành phố B có ban hành Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ông khiếu nại và được giải quyết bằng Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố

B không đồng ý với khiếu nại của ông. Nhận thấy ông nhận chuyển nhượng đất từ bà X là hợp pháp, ông đã giao đủ tiền cho bà X nên việc UBND thành phố B ban hành Thông báo số 452 và Quyết định số 1757 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông yêu cầu hủy Thông báo số 452 và Quyết định số 1757 của UBND thành phố B.

Theo đơn yêu cầu độc lập, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị X là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Chí H, bà Nguyễn Thị T, ông Đỗ Hòa H) trình bày:

Ngày 09/01/2014, bà và ông Đỗ Hòa H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Công T đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và tài sản gắn liền trên đất cho ông T theo đúng như lời trình bày của ông T. Nhưng thực chất bà và ông H không có bán đất cho ông T, bà và ông Hạ chỉ cho em bà là ông Nguyễn Văn T2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông T, bà và ông H không nhận tiền gì từ ông T mà là do ông T2 nhận. Đồng thời phần đất này đang có tranh chấp với bà H. Do đó, bà, ông H, ông Trọng S, ông H, bà T không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2014. Đồng thời, bà, ông H, ông Trọng S, ông H, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 với ông T.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Năm 2014, ông có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X (đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B) để vay tiền của ông Phạm Công T, số tiền vay là 400.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng. Hai bên không làm giấy tờ vay tiền mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng đất. Hợp đồng có ra công chứng tại Phòng công chứng Tín H, lúc đó ông cũng có mặt, bà X ký vào biên nhận nhận tiền tại Phòng công chứng Tín H nhưng không nhận tiền, ông là người nhận tiền từ ông T và nhận tại nhà ông L. Nay ông đồng ý trả 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định cho ông T.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, đơn xin vắng mặt, ông Nguyễn Quốc K là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố B trình bày:

Ngày 11/6/2014, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Công T đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có diện tích 660m^2. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Phan Kim H đang tranh chấp phần đất này với bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M và Tòa án nhân dân thành phố B đang thụ lý giải quyết. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông T là không đủ điều kiện chuyển nhượng dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không phù hợp với quy định. Trên cơ sở kết luận của cơ quan thanh tra, UBND thành phố B đã ban hành Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T là đúng quy định pháp luật. Ông T khiếu nại, UBND thành phố B đã giải quyết bằng Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 không đồng ý với khiếu nại của ông T là đúng quy định pháp luật. Do đó, UBND thành phố B không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc hủy Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 và Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B.

Theo bản tự khai, đơn xin vắng mặt, ông Võ Quyết T là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P trình bày:

Ngày 09/4/2009, bà Phan Kim H có làm đơn khiếu nại các hộ lấn chiếm đất của bà, trong đó có hộ bà H (cháu bà H là bà M, bà X). Ngày 31/8/2009, UBND xã P đã tiến hành xác minh ông Trần Văn C là chủ tịch UBND xã P thời điểm năm 1982. Kết quả xác minh như sau: Vào khoảng năm 1982 do nhu cầu xây dựng kho 2 (vật liệu xây dựng) nên ông C cùng ông Phan Thành L là Phó giám đốc Sở xây dựng đi đến Thành phố Hồ Chí Minh gặp cụ K xin cụ K cho phần đất phía sau chùa để di dời các hộ bị giải tỏa qua ở trong đó có hộ bà X, hộ bà M và được cụ K đồng ý. Sau đó, căn cứ vào vào giấy cho đất của cụ K và quyết định thu hồi đất làm kho của UBND tỉnh Bến Tre, UBND xã P đã cấp đất cho các hộ dân, trong đó có hộ bà Mai, hộ bà X. Khi cấp đất cho các hộ dân, không tiến hành đo đạc.

Nay việc tranh chấp giữa bà H và bà M, bà X thì UBND xã P đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, UBND xã P không có ý kiến gì. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 140/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 đã tuyên:

Áp dụng các Điều 256, 305, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 202, 203 Luật đất đai; Điều 26, 35, 39, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Kim H (bà Phan Kim H chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, bà Trần Huỳnh M (bà Trần Huỳnh M chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L), bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh L, ông Phan Thanh M, ông Hỗ Hữu N, bà Hồ Thị Thúy P, bà Hồ Thị Mỹ H, bà Hồ Thị Thúy L).

Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Văn L, ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Trọng N, ông Tống Thành N, ông Tống Thành N di dời trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Huỳnh M là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L phần đất có tổng diện tích 342,8m^2 (trong đó đất thổ cư là 127,03m^2, đất vườn là 215,77m2) gồm thửa 64a có diện tích 121,7m^2, thửa 64b có diện tích 112,2m^2, thửa 64e có diện tích 108,9m^2(thuộc một phần thửa 64), tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền với đất. (Có họa đồ kèm theo).

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Huỳnh M là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L trả lại cho ông Tống Văn L, bà Nguyễn Thị M giá trị nhà ở và nhà xưởng trên các thửa đất 64a có diện tích 121,7m^2, 64b có diện tích 112,2m^2, (thuộc một phần thửa 64), tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và các tài sản gắn liền với đất là 128.761.520 (Một trăm hai mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi mốt ngàn năm trăm hai mươi) đồng. (Có họa đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị X trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Huỳnh M là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L giá trị phần đất 64c có diện tích 206,8m^2, 64d có diện tích 109,3m^2 (thuộc một phần thửa 64), tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là 489.070.000 (Bốn

trăm tám mươi chín triệu không trăm bảy mươi ngàn) đồng. Bà Nguyễn Thị X được trọn quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 316,1m^2 (trong đó đất thổ cư là 172,97m^2, đất vườn là 143,13m^2) gồm thửa 64c có diện tích 206,8m^2, thửa 64d có diện tích 109,3m^2 (thuộc một phần thửa 64), tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ kèm theo).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền trên chưa được thi hành sẽ được tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Công T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H; Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Chí H, bà Phạm Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa ông Phạm Công Tvà bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H trả lại cho ông Phạm Công T số tiền là 1.318.549.960 (Một tỷ ba trăm mười tám triệu năm trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền trên chưa được thi hành sẽ được tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Công T về việc hủy Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 và Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 64a có diện tích 121,7m^2, thửa 64b có diện tích 122,2m^2 và thửa 64e có diện tích 108,9m^2 (thuộc một phần thửa 64), tờ bản đồ 40, tọa lại tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Công T sang cho ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L đứng tên.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 64c có diện tích 206,8m^2, thửa 64b có diện tích 109,3m^2 (thuộc một phần thửa 64), tờ bản đồ 40, tọa lại tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Công T sang cho bà Nguyễn Thị X đứng tên.

4. Chi phí thu thập chứng cứ là là 3.450.000 (Ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng, ông Phạm Công T chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và đã nộp xong; Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X, ông Tống Văn L, ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Trọng N, ông Tống Thành N, ông Tống Thành N, ông Đỗ Chí H, bà Phạm Thị T phải chịu là 3.150.000 (Ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng nhưng bà Phan Kim H đã nộp xong nên bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị X, ông Tống Văn Lê, ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Trọng N, ông Tống Thành N, ông Tống Thành N1, ông Đỗ Chí H, bà Phạm Thị T phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phan Kim H gồm bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, bà Trần Huỳnh M (bà M mất có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L), bà Trần Thị Huỳnh L,

ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh L, ông Phan Thanh M số tiền là 3.150.000 (Ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/01/2019, ông Phạm Công T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 140/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân thành phố B.

Ngày 08/01/2019, bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng: bị đơn không đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn phần đất diện tích 660m^2, thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã P, thành phố B; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H và ông Phạm Công T.

Ngày 08/01/2019, ông Tống Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng: bị đơn không đồng ý trả lại cho bên nguyên đơn phần đất diện tích 660m^2, thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã P, thành phố B; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H và ông Phạm Công T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Công T trình bày: Ông vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Ông yêu cầu bà X, ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/201 với ông; bác yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn; Yêu cầu hủy Thông báo số 452 ngày 29/02/2016 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông và hủy Quyết định số 1757 ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B về việc không đồng ý khiếu nại của ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Công T trình bày: Mặc dù nguồn gốc đất của cụ C, tuy cụ C có di chúc cho Cụ K phần đất của cụ C, cụ K di chúc cho bà H nhưng cụ K, bà H không xác lập quyền sở hữu phần đất này nên yêu cầu khởi kiện của bà Phan Kim H là không đúng, lẽ ra cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết vụ án vì bà H không đủ tư cách, không đủ điều kiện khởi kiện. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2014 giữa bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H và ông Phạm Công T đã được hai bên ký tại Phòng công chứng Tín H, phía bà X và ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay khi ông Nguyễn Văn T vay tiền của ông T nhưng bà X, ông T không có chứng cứ chứng minh. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này hoàn thành vì ông T đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị X, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Phan Kim H; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2014 giữa bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H và ông Phạm Công T, buộc bà X, ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; hủy Thông báo số 452 ngày 29/02/2016 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và hủy Quyết định số 1757 ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B không đồng ý khiếu nại của ông T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà X vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo

của bà Nguyễn Thị X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa bà X, ông H và ông T vì đây là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay của ông Nguyễn Văn T khi vay tiền của ông T. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T2 trả lại cho ông T 400.000.000đồng và chịu tiền lãi suất cho ông T theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Thực chất tôi vay tiền của ông T chứ bà X, ông H không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi sẽ trả lại cho ông T 400.000.000đồng và chịu tiền lãi suất cho ông T theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị M là ông Tống Văn L trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa bà X, ông H và ông T, ông T là người vay tiền của ông T thì ông T sẽ trả lại cho ông T số tiền vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử theo hướng: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M là ông Tống Văn L; Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phan Kim H. Những phần khác của nội dung quyết định bản án sơ thẩm giữ nguyên. Điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phan Kim H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đồng.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của ông Phạm Công T, bà Nguyễn Thị X, ông Tống Văn L và đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Phan Kim H khởi kiện yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị M, hộ bà Nguyễn Thị X trả lại cho bà phần đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 40, có diện tích 659m^2 tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà H chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H gồm bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, bà Trần Huỳnh M (bà M mất có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L), bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh L, ông Phan Thanh M tiếp tục yêu cầu khởi kiện của bà H. Phía bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp là do Ủy ban nhân dân xã P cấp cho hộ bà X và hộ bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định nên không đồng ý trả lại đất cho phía nguyên đơn. Ông Phạm Công T cho rằng vào ngày 09/01/2014, bà Nguyễn Thị X và ông Đỗ Hòa H có lập hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có diện tích 660m^2 cho ông Phạm Công T, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà X, ông H, ông L, ông T cho rằng không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở dĩ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2014 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu việc ông Nguyễn Văn T vay tiền 400.000.000đồng của ông T.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Võ Thị C. Bà C chết lập di chúc để lại cho bà Võ Ngọc Phụng K. Bà K chết lập di chúc để lại cho cháu là bà Phan Kim H.

[3] Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị X: Theo lời trình bày của ông Trần Văn C (Nguyên Chủ tịch UBND xã P vào năm 1982), lời trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B, đại diện Ủy ban nhân dân xã P có căn cứ xác định: Trước năm 1982, hộ gia đình của hộ bà Nguyễn Thị X bị thu hồi một phần đất để xây dựng công ty vật liệu theo chủ trương của tỉnh nên chính quyền địa phương đã di dời hộ bà X vào phần đất tranh chấp. Bà X sử dụng từ thời điểm được giao đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X, Ủy ban nhân dân xã P và Ủy ban nhân dân thành phố B đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy rằng bà Phạm Kim H có gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được trả lời là không chấp nhận đơn khiếu nại của bà H nhưng bà H không có ý kiến khiếu nại hay khởi kiện gì đối với các văn bản trả lời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, đến năm 1995, hộ bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1995 cho đến năm 2013 thì bà H mới khởi kiện vụ án tại Tòa án thành phố B. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X là đúng quy định pháp luật.

[4] Mặt khác, các nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất là của cụ Võ Thị C lập di chúc cho cụ Võ Ngọc Phụng K nhưng cụ K chưa xác lập quyền về tài sản đối với phần đất này (chưa đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất từ năm 1941 về sau). Cụ K lại tiếp tục lập di chúc cho bà H, bà H cũng chưa xác lập quyền về tài sản đối với phần đất mà bà K để lại. Như vậy, bà H chưa là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp. Hộ bà X được sử dụng phần đất này từ người có thẩm quyền giao đất là ông Trần Văn C và hộ bà X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự. Như vậy, có đủ căn cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích chính đáng của phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, kháng cáo của các bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà X, ông L (đại diện cho bà M) cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản của ông Nguyễn Văn T2 khi vay tiền của ông Phạm Công T, nhưng bà X, ông L và ông T2 đều không chứng minh được ông T2 vay tiền của ông T, trong khi đó ông T cũng không thừa nhận, nên xác định chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X, ông H và ông T ký kết ngày 09/01/2014 được ông T thừa nhận là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của ông Phạm Công T yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phan Kim H

là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với kháng cáo của ông T yêu cầu bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 64, tờ bản đồ số 40, diện tích 660m^2. Căn cứ vào hồ sơ vụ thể hiện: Vào ngày 09/01/2014, bà X và ông Hạ có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có diện tích 660m^2 cho ông T, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì đất đang có tranh chấp, Tòa án nhân dân thành phố B đang thụ lý giải quyết (Số thụ lý số 228/2013/TLST-DS ngày 18/12/2013). Do đó, bà X và ông Hạ không có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho ông T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 vô hiệu, vì vậy kháng cáo phần này của ông T là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[6] Do bà X, ông H không có quyền chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông T nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng quy định. Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ban hành Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 giải quyết khiếu nại của ông T đối với Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 là đúng theo quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông T yêu cầu hủy Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 và Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[7] Tòa sơ thẩm nhận định việc bà X, ông H biết phần đất nêu trên đang có tranh chấp nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông T nên hậu quả dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về lỗi hoàn toàn của bà X và ông Hạ, từ đó tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa bà X, ông Hạ và ông T là vô hiệu, đồng thời buộc bà X, ông H có nghĩa vụ trả cho ông T giá trị đất thời điểm xác lập hợp đồng 400.000.000đồng và hoàn trả giá trị đất chênh lệch tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền 918.549.960 đồng là có căn cứ.

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[9] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[10] Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X; ông Tống Văn L (đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số140/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 của Toà án nhân dân thành phố B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Phan Kim H (bà Phan Kim H chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, bà Trần Huỳnh M (bà Trần Huỳnh M chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K ông Trương Tấn L), bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh L, ông Phan Thanh M, ông Hỗ Hữu N, bà Hồ

Thị Thúy P, bà Hồ Thị Mỹ H, bà Hồ Thị Thúy L). Những nội dung khác giữ nguyên theo quyết định bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên phía nguyên đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng và phải chịu chi phí tố tụng (đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ) là 3.150.000đồng, phía nguyên đơn đã nộp xong chi phí tố tụng nên ghi nhận. Ông T phải chịu chi phí tố tụng là 300.000đồng, ông T đã nộp xong nên ghi nhận.

Do bà X, ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch. Nên buộc bà X, ông Hạ có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.556.499 đồng = 36.000.000 đồng + 3% (918.549.960 đồng - 800.000.000 đồng).

[12] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị X, ông Tống Văn L, ông Phạm Công T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà X, ông L và ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của của bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Tống Văn L (đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M).

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2018/DS-ST ngày 28/12/2018 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa bà Pham Kim H và bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M.

Áp dụng Điều 256, 305, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 202, 203 Luật đất đai; Điều 26, 35, 39, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Phan Kim H với bị đơn bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M (bà Phan Kim H chết có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Huỳnh N, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, bà Trần Huỳnh M (bà Trần Huỳnh M chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trương Phú V, bà Trương Thiên K, ông Trương Tấn L), bà Trần Thị Huỳnh L ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh L, ông Phan Thanh M, ông Hỗ Hữu N, bà Hồ Thị Thúy P, bà Hồ Thị Mỹ H, bà Hồ Thị Thúy L).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Công T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H, ông Đỗ Trọng S, ông Đỗ Chí H, bà Phạm Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2014 giữa ông Phạm Công T và bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H trả lại cho ông Phạm Công T số tiền là 1.318.549.960 (Một tỷ ba trăm mười tám triệu năm trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền trên chưa được thi hành sẽ được tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Công T về việc hủy Thông báo số 452/TB-UBND ngày 29/02/2016 và Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND thành phố B.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 64a có diện tích 121,7m^2, thửa 64b có diện tích 122,2m^2 và thửa 64e có diện tích 108,9m^2 (thuộc một phần thửa 64), thửa 64c có diện tích 206,8m^2, thửa 64d có diện tích 109,3m^{2}tờ bản đồ 40, tọa lại tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Công T sang bà Nguyễn Thị X đứng tên.

4. Chi phí thu thập chứng cứ là là 3.450.000 (Ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn) đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phan Kim H phải chịu là 3.150.000(ba triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng, các nguyên đơn đã nộp xong nên ghi nhận. Ông Phạm Công T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, ông T đã nộp xong nên ghi nhận.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Kim H gồm: Bà Trần Thị Lệ H, ông Trần Hồng L, ông Trần Hồng P, chị Trương Thiên K, anh Trương Tuấn L, bà Trần Thị Huỳnh L, ông Trần Hồng Đ, ông Phan Thanh M, ông Phan Thanh L, ông Hồ Hữu N và bà Hồ Thị Thúy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000699 ngày 18/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Kim H được hoàn lại số tiền chênh lệch là 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị X, ông Đỗ Hòa H có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.556.499 đồng (Ba mươi chín triệu năm trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000496 ngày 20/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre và số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000497 ngày 20/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà Nguyễn Thị X và ông Đỗ Hòa H còn phải nộp tiếp án phí là 38.956.499 (Ba mươi tám triệu chín trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi chín) đồng.

Ông Phạm Công T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có có giá ngạch là 400.000 (Bốn trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 400.000 (Bốn trăm ngàn) đồng theo hai biên lai thu tạm ứng án phí số 0010627 ngày 05/3/2015 và số 0012406 ngày 18/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B hoàn trả lại cho ông Đỗ Chí H số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000499 ngày 20/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B hoàn trả lại cho ông Đỗ Trọng S số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000498 ngày 20/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000495 ngày 20/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị X số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000(Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000875 ngày 01/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hoàn lại cho ông Tống Văn Lê số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000(Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000891 ngày 14/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Hoàn lại cho ông Phạm Công T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000869 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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, có 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 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".

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Ngọt