

Bản án số: 143/2024/DS-PT

Ngày: 29 - 7 - 2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại về tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Nguyễn Thị Nga

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham dự phiên tòa:**
Ông Lê Văn Quang – Kiểm sát viên

Trong các ngày 22 và 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/2023/TLPT-DS ngày 21/11/2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2024, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 10/TB-TA ngày 07 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trương Tùng H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 1, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Cao Văn T, sinh năm 1964 và bà Đặng Thị H, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện N, tỉnh Bình Phước (đều vắng mặt).

- **Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H:** Bà Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 1984; Địa chỉ: Đường N14, tổ 2, khu phố M, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 975, ấp Ninh Hòa, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt ngày 22/7);

3.2. Ông Nguyễn Đình Ch, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 473, Quốc lộ 13, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.3. Ông Dương Văn H, sinh năm 1972; Địa chỉ: Th, xã L, huyện D, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);

3.4. Ông Lê Văn Thanh H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện L, Bình Phước (vắng mặt);

3.5. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện L, Bình Phước (vắng mặt);

3.6. Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 1, ấp Th, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.7. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp 7, xã H, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.8. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ 2, ấp 7, xã H, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.9. Ông Trần Văn H, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 1, ấp Th, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.10. Bà Trần Thị H, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ 1, ấp Th, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.11. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước (vắng mặt);

3.12. Ban Q tỉnh Bình Phước ; Địa chỉ trụ sở: Số 680, Quốc lộ 14, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Bá B (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Tùng H trình bày:

Nguồn gốc đất do ông H nhận chuyển nhượng của Ông Phạm Thanh T, diện tích khoảng 4ha chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ấp Th, xã H, huyện L, trên đất lúc chuyển nhượng là đất trống với giá 38.000.000 đồng/ha; hai bên có làm giấy viết tay lập ngày 20/3/2011. Hai bên đã giao đất, giao tiền sau khi làm giấy chuyển nhượng. Năm 2011, ông H trồng cao su hết đất - khoảng 2.000 cây, nhưng hiện nay có chết một số cây. Quá trình sử dụng có kê khai làm thủ tục cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang có tranh chấp. Đất tứ cận hướng Đông giáp đất ông T (nay ông T chuyên nhượng cho ông H); hướng Tây giáp ông Hường, hướng Nam và Bắc giáp đường đất đỏ (đất hai mặt tiền). Năm 2018, ông T lấn chiếm khoảng 1,3ha. Vị trí đất tranh chấp giáp với đất ông H, kéo dài đến hai mặt tiền đường; trên đất tranh chấp có khoảng 200 cây cao su và ông T chặt khoảng hơn 80 cây. Sau khi chặt cao su, ông T đổ đất nền lên hai đầu mặt tiền đường và chiếm đất. Nay ông H yêu cầu ông T, bà H trả cho tổng diện tích 13.036 m² (trong tổng diện tích 34.872m²) theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 126-2020 ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bình Phước và bồi thường 80 cây cao su trồng năm 2011 bị chặt thành tiền là 30.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Văn T và bà Đặng Thị Hiền là bà Nguyễn Thị Thiên K trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông T, bà H khai phá năm 1990 và nhận chuyển nhượng của nhiều người khoảng năm 1996 – 1997; tổng diện tích đất của ông T, bà H sử dụng đến năm 2011 là khoảng 6,3ha, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi khai phá và mua trồng điều sau đó bị cháy. Quá trình sử dụng không đóng thuế nhưng kê khai diện tích đất năm 2004 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/02/2011, ông T và bà Hiền chuyển nhượng cho Ông Phạm Thanh T diện tích khoảng 5ha với giá 190.000.000 đồng (38.000.000 đồng/ha) trên đất không có tài sản với tứ cận: phía Đông giáp đường xe bò; phía Tây và phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Tâm. Khi chuyển nhượng có đi đo bằng thước dây, hai bên cùng đi, đo hết đất, giấy mua bán không ghi cụ thể các cạnh bao nhiêu mét nhưng có vẽ sơ đồ phát họa hình thể thửa đất ghi cụ thể số mét của các cạnh, giấy này không có ai ký, hiện đã thất lạc; khi chuyển nhượng là chuyển nhượng hết đất nhưng ước chừng khoảng 5ha. Hai bên giao hẹn bằng lời nói với nhau nếu thừa đất thì phải trả lại cho bên bán; hai bên đã làm giấy, giao tiền và giao toàn bộ đất. Đến khoảng tháng 5/2011 ông T, bà H nhờ người đo đạc lại đất, diện tích đo đạc là 6,3ha. Do thừa đất dư 1,3 ha thì ông T, bà H gọi điện thoại cho ông T yêu cầu trả lại đất hoặc tiền thì ông T không đồng ý. Do không gặp trực tiếp được ông T nên khoảng năm 2018, ông T chặt khoảng 15 cây cao su trên đất và đổ khoảng 30 xe đất lên phần đất vị trí 02 đầu giáp đường theo sơ đồ thửa đất do ông H yêu cầu đo vẽ ngày 13/10/2020 (mảnh trích đo địa chính số 56-2021) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Sau khi bị khởi kiện ra xã Lộc Thạnh thì ông T mới biết đất ông T chuyển nhượng lại cho ông H. Tại đơn phản tố ngày 19/02/2021 ông T, bà H chỉ đồng ý yêu cầu bồi thường giá trị 15 cây cao su, còn đất tuy ông T, bà H không quản lý nhưng không đồng trả đất cho ông H vì ông T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng sang nhượng giữa ông T, bà H với ông T lập ngày 20/02/2011, tuyên vô hiệu hợp đồng sang nhượng lập ngày 20/3/2011 giữa ông T với ông H, yêu cầu ông T trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông T, bà H. Phần đất đã chuyển nhượng cho ông T sau này ông T chuyển

nhượng lại cho Ông Nguyễn Đình Ch một phần.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày: Nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn T, bà Đặng Thị H ngày 20/02/2011 với diện tích khoảng 5ha. Ngoài ra, ông T có chuyển nhượng của một số người khác có đất giáp ranh, tổng cộng khoảng 10ha. Trên đất lúc nhận chuyển nhượng của ông T là đất rừng chồi với giá 38.000.000 đồng/ha. Có làm giấy tờ tay lập ngày 20/02/2011 bên chuyển nhượng là ông T bà H, bên nhận chuyển nhượng là ông Tùng. Đất có tứ cận hướng Đông giáp đất bà Hằng, ông Hưng, ông Trương, ông Ngân (nay ông T chuyển nhượng cho ông H và H); hướng Tây giáp ông Hương, ông Tâm, hướng Nam và Bắc giáp đường đất đỏ (đất hai mặt tiền). Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/3/2011, ông T chuyển nhượng lại cho Ông Trương Tùng H diện tích đất khoảng 4ha cũng với giá 38.000.000 đồng/ha hai bên có làm giấy viết tay lập ngày 20/3/2011. Sau khi chuyển nhượng cho ông H thì ông H trồng cao su. Đất nhận chuyển nhượng của ông T phần còn lại và đất nhận chuyển nhượng của những người khác sau này ông T chuyển nhượng cho Ông Dương Văn H. Sau này ông Dương Văn H chuyển nhượng lại cho những người khác (Lê Văn Thanh H, Bà Hoàng Thị T ...). Giữa năm 2018, ông T tranh chấp với ông H. Nay ông T không đồng ý yêu cầu của ông T, bà H về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng sang nhượng giữa ông T, bà H với ông T lập ngày 20/02/2011 và hợp đồng sang nhượng lập ngày 20/3/2011 giữa ông T và ông H và không đồng ý yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông T, bà H, vì diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T, bà H thực tế khoảng 4,6 đến 4,7 ha theo sơ đồ đo đạc ngày 20/8/2021 (mảnh trích đo địa chính số 56-2021) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L phần do ông T chỉ ranh diện tích 45.877,1m²; Khi nhận chuyển nhượng giữa ông T và ông T không đi đo vẽ, chỉ có chỉ ranh, không có sơ đồ phát họa như phía đại diện ông T trình bày. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì ông T vẫn tạm trú, sinh sống trên đất nhận chuyển nhượng của ông T và của những người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H trình bày: Cuối năm 2011 ông Phan Thanh Tùng chuyển nhượng cho ông H thửa đất khoảng 02ha tại ấp Th, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 100.000.000 đồng, khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay, trên đất có mì và cao su do ông T trồng. Giữa đất ông H và đất ông H nhận chuyển nhượng có con đường khoảng 06m, (do ông H bỏ ra 03m, ông H bỏ ra 03m) để làm con đường. Ông H đã chuyển nhượng lại cho một số người như bà Tuyên, Ông Lê Văn Thanh H1 và nhiều người không nhớ hết. Nay ông T cho rằng đất của ông T chuyển nhượng cho ông T và ông T yêu cầu ông T trả lại đất thì ông H không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn Thanh H1 trình bày: Ông H nhận chuyển nhượng đất của Ông Dương Văn H. Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay, đất tọa lạc tại ấp

Th, xã H, huyện L. Ông Thanh Hải đã làm nhà trên đất. Nay ông T cho rằng đất của ông T chuyển nhượng cho ông T và ông T yêu cầu trả lại, ông Thanh Hải không đồng ý vì đất do nhận chuyển nhượng của Ông Dương Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T trình bày: Bà T nhận chuyển nhượng đất của Ông Dương Văn H. Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay, đất tọa lạc tại ấp Th, xã H, huyện L. Bà T đã làm nhà trên đất. Nay ông T cho rằng đất của ông T chuyển nhượng cho ông T và ông T yêu cầu trả lại, Bà T không đồng ý vì đất do nhận chuyển nhượng của Ông Dương Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Đình Ch trình bày: Tháng 01/2020 có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T, bà H diện tích 1,3ha tọa lạc tại ấp Th, xã H, huyện L với giá 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang nằm trong khu quy hoạch, trên đất có trồng cao su nhưng không đếm. Nếu Tòa án giải quyết đất thuộc về ông T nhưng do đã nhận chuyển nhượng thì đất sẽ là ông Chiến. Nếu đất không thuộc về ông T thì ông Ch và ông T sẽ giải quyết riêng.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày: Năm 2020, ông H nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 1.000m² của ông Trương Tùng H với giá 25.000.000 đồng, ông H đã chỉ đất và cắm ranh cho ông H và ông quản lý, sử dụng đến năm 2022 thì chuyển nhượng lại cho Ông Trần Ngọc D với giá 40.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay. Ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Ngọc D trình bày: Năm 2022, ông D nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H diện tích 1.000m² với giá khoảng 40.000.000 đồng, có làm giấy tay và ông H chỉ ranh đất cho ông, ông D đã trả tiền và quản lý, sử dụng ổn định. Đến năm 2023, thì ông D chuyển nhượng cho người khác nhưng ông không nhớ tên và biết địa chỉ ở đâu, khi chuyển nhượng thì ông đã giao giấy viết tay cho người đó. Do đất đã chuyển nhượng cho người khác nên ông D không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Năm 2019, bà H nhận chuyển nhượng của ông H 3.000m² đất với giá 127.500.000 đồng, ông H đã chỉ đất, cắm ranh và bà H đã quản lý, sử dụng cho đến nay, sau này bà H tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 1.000m² đất từ Huỳnh Vũ L, sinh năm 1997 sát bên với giá 50.000.000 đồng. Diện tích đất của bà H không nằm trong phần đất ông H và ông T đang tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Nếu có tranh chấp bà H sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Văn C trình bày: Khoảng năm 2021, ông Công nhận chuyển nhượng diện tích 24m x 120m của Ông Trương Tùng H với giá 270.000.000 đồng, đất giáp ranh với đất Ông Nguyễn Thanh T, hai bên đã trả tiền và nhận đất sử dụng đến nay. Phần đất ông Công nhận chuyển nhượng của ông H không nằm trong phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T, bà H nên ông Công không có ý kiến hay yêu cầu gì. Trường hợp Tòa án buộc ông H trả đất cho ông T thì ông Công sẽ khởi kiện ông H bằng vụ án khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thanh T trình bày: Khoảng năm 2019, ông Tuấn nhận chuyển nhượng khoảng 2.000m² đất của Ông Trương Tùng H với giá 80.000.000 đồng, sát đất Bà Trần Thị H, sau khi ông Tuấn trả tiền thì ông H giao đất, cắm ranh cho ông Tuấn. Năm 2021, ông Tuấn chuyển nhượng lại cho một người ông không nhớ rõ họ tên, khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay và ông đưa luôn giấy chuyển nhượng giữa ông với ông H cho họ. Khi chuyển nhượng thì đất của ông Tuấn là đất trống và phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông H đến giờ không có liên quan đến vị trí đất ông T và ông H đang tranh chấp cũng như ông đã chuyển nhượng cho người khác nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Công văn 1332/BQL-VPDDHL ngày 16/9/2022, Công văn 2027/BQL-VPDDHL ngày 02/12/2022 và Công văn số 823/BQL-VPDDHL ngày 24/5/2024, Ban Q tỉnh Bình Phước trình bày:

Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng KKTCK Hoa Lư đến năm 2025 tại Quyết định số 61/QĐ-TTg ngày 13/01/2010 với tổng diện tích tự nhiên 28.364 ha, với Phạm vi: bao gồm các xã Lộc Thái, Lộc Tấn, Lộc Hòa, Lộc Thạnh và thị trấn Lộc Ninh thuộc huyện L. Thửa đất hiện các đương sự đang tranh chấp đã được phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 08/3/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu: Quản lý – Thương mại – Dịch vụ - Công nghiệp Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư TL 1/5.000 thuộc huyện L, tỉnh Bình Phước; khu đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn là Ông Trương Tùng H và bị đơn là Ông Cao Văn T, bà Đặng Thị H chưa triển khai kiểm kê bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, chưa thu hồi đất của các hộ dân. Vì vậy, Ban Quản lý khu kinh tế không có tài liệu nào liên quan đến các hộ dân để cung cấp và cũng chưa phát sinh quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến các hộ dân tại vụ án trên.

Đối với nhiệm vụ, bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án tại Khu kinh tế cửa khẩu được Ban quản lý Khu kinh tế ký hợp đồng với trung tâm phát triển quỹ đất huyện L để thực hiện. Về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản giữa nguyên đơn Trương Tùng H với bị đơn Cao Văn T, Đặng Thị H, tại vị trí này chưa triển khai kiểm kê bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, chưa thu hồi đất của các hộ dân.

Tại Công văn số 1517/UBND-TH ngày 31/5/2024, Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước trình bày:

Trước khi có quyết định thu hồi đất để quy hoạch Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư thì diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã Lộc Thạnh, huyện L, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013. Thửa đất đang do hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Ủy ban nhân dân huyện L không có ý kiến gì về việc Tòa án nhân dân huyện L tạm giao cho ông H quản lý thửa đất diện tích 34.872m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 126-2020 ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện L phối hợp các cơ quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Bản án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trương Tùng H ;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T bà H về việc buộc ông T trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông T bà H .

Tạm giao cho ông H quản lý thửa đất diện tích 34.872m² theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 126-2020 ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bình Phước, đất tọa lạc tại ấp Th, xã H, huyện L. Khi có chủ trương thu hồi ông H phải thực hiện theo quy định của Nhà nước.

Ông T, bà H bồi thường cho ông H giá trị của 15 cây sao su số tiền 5.250.000đ (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Tách yêu cầu của ông T, bà H đối với đất đồ nền ra thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Tách yêu cầu của ông Ch ra thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2023, bị đơn Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trả lại cho bị đơn toàn bộ diện tích đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H là bà Nguyễn Thị Thiên K giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Cao Văn T với Ông Phạm Thanh T và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Thanh T với Ông

Trương Tùng H ; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu trả đất cho Ban quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư.

- Nguyên đơn Ông Trương Tùng H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thiên K thông nhất Ông Trương Tùng H có nghĩa vụ bồi thường cho Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H giá trị 30 xe đất ông T đã đổ trên đất của ông H là 18.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thanh Tùng xác định năm 2011 ông nhận chuyển nhượng của Ông Cao Văn T 05 ha (thực tế khoảng 4,7ha) đất đồng thời nhận chuyển nhượng của những người xung quanh với tổng diện tích khoảng 10ha; phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông T được ông chuyển nhượng cho ông H 04ha, phần còn lại ông nhập vào phần đất của ông Hưng và ông Út chuyển nhượng cho Ông Dương Văn H; việc ông nhận chuyển nhượng đất của ông T do ông Tám Hữu, ông Tám Giai và ông Thảo dẫn đi và ông T chỉ ranh, nhưng sau đó khoảng 2 tháng ông Hướng có đất giáp ranh tranh chấp phần phía dưới khoảng 02 sào, ông T vào giải quyết tranh chấp và đòi đánh nhau với ông Hướng nên ông T chịu mất 02 sào đất. Bà Kim cho rằng ông T không có mặt ở địa phương và ông T tìm không được ông T là không đúng, mà do năm 2018 giá đất lên cao nên ông T kiếm có tranh chấp. Việc chuyển nhượng và quản lý, sửa dụng các bên ổn định, sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã trồng cây cao su từ năm 2011 đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Cao Văn T với Ông Phạm Thanh T và hợp đồng giữa Ông Phạm Thanh T với Ông Trương Tùng H vô hiệu đã hết theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng khẳng định cần giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư nên yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu là không có căn cứ vì hậu quả sẽ trả lại cho các đương sự. Ban quản lý Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư và Ủy ban nhân dân huyện L cũng thống nhất tạm giao quyền sử dụng đất cho các đương sự nên Bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Tùng H là đúng. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên tạm giao cho Ông Trương Tùng H 34.872m² trong khi ông H yêu cầu công nhận diện tích 13.036m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên cần sửa lại cho phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm về phần tạm giao diện tích đất cho Ông Trương Tùng H quản lý, sử dụng là 13.036m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định tại các điều 321, 322 và 323 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng từ ông T trong khi đó ông H đã chuyển nhượng một phần cho các đương sự như bà Hiền, ông Tuấn, ông Hợp... nhưng Toà án sơ thẩm không đưa những người đã nhận chuyển nhượng đất có nguồn gốc từ Ông Trương Tùng H là có thiếu sót. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã khắc phục bằng việc đưa họ tham gia tố tụng và ghi lời khai xác định yêu cầu của họ nhưng những đương sự này không có yêu cầu nên Toà án tiếp tục giải quyết tranh chấp giữa ông H với ông T, bà H. Những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T (ông Chiến), ông H (ông Tuấn, bà Hiền,...) hoặc Ông Dương Văn H (bà Tuyên, ông Dũng) có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu và điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, nguyên đơn Ông Trương Tùng H yêu cầu bị đơn ông T và bà Hiền trả lại phần đất lấn chiếm 13.036m² và mức hết đất trả lại hiện trạng ban đầu, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, thu thập tài liệu, chứng cứ và giải quyết yêu cầu của ông H mà tuyên tách yêu cầu của ông T, bà H đối với đất do nên ra thành vụ án khác khi có yêu cầu là giải quyết không hết yêu cầu của đương sự cũng như không thể thi hành án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thoả thuận được về việc giải quyết những vấn đề này, cụ thể ông H đồng ý thanh toán cho ông T giá trị phần đất ông T đã đổ trên đất của ông là 18.000.000 đồng. Xét thấy, thoả thuận này của các đương sự là không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H, nhận thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất: Nguồn gốc đất ông H đang quản lý, sử dụng là nhận chuyển nhượng từ Ông Phạm Thanh T mà ông T nhận chuyển nhượng từ Ông Cao Văn T, bà Đặng Thị H và một số hộ dân liền kề; ông H trồng cây cao su từ năm 2011 đến nay, ông T và bà Hiền cho rằng Ông Phạm Thanh T

trả tiền đất thiếu nên yêu cầu ông T phải trả nhưng ông T, bà H không liên lạc được với ông T nên mới đổ đất, chặt cây cao su trên đất để buộc ông T ra mặt giải quyết.

Giữa ông T, bà H với ông H không có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 04 ha đất của ông T từ năm 2011 và trồng cao su trên đất, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L thì thực tế ông H chỉ sử dụng 34.872m² ít hơn diện tích ông H nhận chuyển nhượng từ ông Tùng. Ông T, bà H biết đất ông T đã chuyển nhượng cho ông H và ông H đã quản lý sử dụng trồng cây cao su từ năm 2011 nhưng có hành vi tự ý đổ đất và chặt cây cao su của ông H là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H, cần buộc ông T, bà H chấm dứt hành vi xâm phạm. Ông T và bà Hiên cho rằng ông bà chuyển nhượng cho Ông Phạm Thanh T 05 ha và thỏa thuận sau khi đo đạc lại sẽ trả thêm tiền phần đất tăng thêm nhưng từ năm 2011 ông bà không yêu cầu đo đạc theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền buộc ông T trả đủ số tiền đất theo thỏa thuận mà đến năm 2018 khi giá đất tăng lên nhiều lần so với thực tế ông bà mới có hành vi cản trở việc sử dụng đất của ông H nhằm chiếm lại 1,3ha đất. Ông T và bà Hiên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho phần trình bày của mình là có căn cứ như văn bản thỏa thuận trả đất hoặc trả thêm tiền, kết quả đo đạc của cơ quan có thẩm quyền...

[2.2] Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện ranh đất do ông H chỉ thì diện tích ông T chuyển nhượng cho ông T là 45.877,1m² và theo ranh đất do ông T chỉ thì diện tích ông T chuyển nhượng cho ông T là 54.864,5m² cho thấy các đương sự không thống nhất được ranh đất, đến nay không còn tài liệu, chứng cứ chứng minh cho phần trình bày của các bên nên không có cơ sở để xem xét. Trường hợp ông T, bà H có căn cứ xác định diện tích đất ông bà chuyển nhượng cho ông T nhiều hơn 05 ha thì ông T, bà H cũng không có quyền đòi lại đất của ông H bởi ông H nhận chuyển nhượng từ ông T ngay tình và thực tế ông H đang sử dụng đất không đủ diện tích mà ông đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Tùng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không được công chứng, chứng thực là vô hiệu do vi phạm hình thức hợp đồng; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất thuộc quy hoạch Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư là vi phạm điều cấm. Tuy nhiên, tại các văn bản của cơ quan có thẩm quyền gồm Ban quản lý Khu kinh tế Cửa khẩu Hoa Lư xác định chưa thu hồi đất và thực hiện bồi thường nên không có ý kiến về việc tranh chấp giữa các đương sự, Ủy ban nhân dân huyện L không có ý kiến về việc Tòa án tạm giao đất cho các đương sự nên đương sự sử dụng đất, chuyển nhượng không phải là vi phạm điều cấm của luật; các đương sự được quyền tiếp tục sử dụng đất cho đến khi có quyết định thu hồi của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền; sau khi nhận chuyển

nhượng ông H đã sử dụng ổn định cho đến năm 2018 mới bị ông T vào tranh chấp. Do đó, ý kiến cho rằng thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không bị hạn chế được quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Thực tế sử dụng đất cho thấy, sau khi chặt cây cao su và đổ đất trên diện tích khoảng 13.000m², ông T và bà Hiên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đình Ch và ông Ch quản lý, sử dụng cất 01 căn nhà tạm trên đất nhưng sau đó ông Ch đã giao lại cho ông H quản lý, sử dụng đến nay nên không cần thiết buộc ông T, bà H hoặc ông Ch trả lại đất cho ông H mà chỉ cần tạm giao cho ông H tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi có chủ trương thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là phù hợp. Tuy nhiên, ông H yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H trả lại 13.036m², kết quả đo đạc diện tích đất các bên đang tranh chấp là 13.036m² nhưng Tòa án sơ thẩm lại tạm giao 34.872m² cho ông H là vượt quá yêu cầu khởi kiện cũng như ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, nên cần sửa lại cho phù hợp với yêu cầu của ông H và kết quả đo đạc ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là 13.036m².

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, cho thấy Tòa án nhân dân huyện L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trương Tùng H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà H là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H không có căn cứ chấp nhận, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước về phần tạm giao diện tích đất tranh chấp.

[2.5] Đối với những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Trương Tùng H, ông Dương Văn Thanh Hải và Ông Cao Văn T có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có tranh chấp và điều kiện khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.6] Hồ sơ vụ án thể hiện Biên bản định giá tài sản ngày 31/3/2022 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện L gồm có 04 thành viên gồm bà Nguyễn Thị Minh Hạnh, ông Nguyễn Anh Đức, ông Trần Thanh Bình và ông Võ Văn Tráng nhưng cuối biên bản chỉ có bà Hạnh và ông Đức ký. Tuy nhiên, theo giải trình của Thư ký Tòa án nhân dân huyện L xác định do việc định giá kéo dài nên Thư ký sơ sót không trình ký đủ thành viên và tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thiên K cũng xác nhận thành phần định giá đúng quy định như giải trình của Thư ký. Bên cạnh đó, kết quả định giá không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sự thoả thuận của các đương sự làm phát sinh thêm quyền và nghĩa vụ nên án phí được tính lại cho phù hợp, cụ thể: ông H phải chịu thêm án phí của nghĩa vụ bồi thường giá trị 30 xe đất là 18.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H không được chấp nhận nên ông T và bà Hiên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Công nhận sự thuận của các đương sự về việc bồi thường thiệt hại về tài sản.

Buộc Ông Trương Tùng H phải bồi thường cho Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H giá trị 30 xe đất là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Cao Văn T, bà Đặng Thị H;

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ các điều 427, 688, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005, các điều 688, 132, 429 Bộ luật dân sự 2015; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trương Tùng H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H về việc buộc Ông Phạm Thanh T trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông T, bà H .

Tạm giao cho Ông Trương Tùng H quản lý thửa đất có diện tích 13.036m² tọa lạc tại ấp Th, xã H, huyện L (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 126-2020 ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bình Phước). Khi có chủ trương thu hồi đất, Ông Trương Tùng H phải thực hiện theo quy định của Nhà nước.

Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H bồi thường cho Ông Trương Tùng H giá trị của 15 cây sao su là 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Tách yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Nguyễn Đình Ch đối với Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H thành vụ án khác khi có yêu cầu và điều kiện khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Trương Tùng H hoặc Ông Phạm Thanh T có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có tranh chấp và điều kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Tùng H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), được trừ vào 1.050.000 đồng tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000685 và 0000686, quyền số 14 ngày 18 tháng 12 năm 2019. Trả cho Ông Trương Tùng H số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) còn lại.

- Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H liên đới chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 019550, quyền số 0391 ngày 25 tháng 02 năm 2021.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Văn T và bà Đặng Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010764 ngày 10 tháng 10 năm 2023.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L ;
- Chi cục THADS huyện L ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tòa Dân sự, Tổ HC-TP.

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

Trần Văn Nhum