

Bản án số: **101/2022/DS-PT**
Ngày: 21-6-2022
“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Giang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;
Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 5 và ngày 20, 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số:03/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Chí D, sinh năm 1952, Bà Hà Thị L , sinh năm 1954; Cùng nơi thường trú: 241, TT, TH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, nơi tạm trú: ấp HD A, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. vắng mặt

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn P , sinh năm 1972; cư trú tại: Số nhà 119H/36, đường NTT, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2020), có mặt;

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1957 – Luật sư, Văn phòng luật sư SGV, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đ Thị Thanh B, sinh năm 1953; (có mặt)

Nơi cư trú: ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Hoàng Anh V, sinh năm 1982; (có mặt)

Nơi cư trú: ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L ; người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào năm 1994 ông D , bà L có nhận sang nhượng của bà B diện tích đất 650m², thuộc một phần thửa 121, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh với giá 02 chỉ vàng 24k loại 9999, tương đương 700.000 đồng. Khi chuyển nhượng không làm giấy tờ chỉ giao vàng có sự chứng kiến của ông Lê Văn B , ông Đoàn Bình Tr . Sau khi chuyển nhượng hai bên có tiến hành đo và giao đất cắm trụ ranh bằng trụ lục và ông D , bà L tiến hành cất nhà bằng gỗ, vách đất để bỏ vật tư nông nghiệp và cho công nhân ở để coi và làm rẫy. Đến năm 2010 do nhà kho xuống cấp cho nên ông D , bà L dỡ nhà kho đi và tiến hành san lấp mặt bằng, sau khi đổ đất san lấp mặt bằng thì ông D , bà L không ở trên phần đất này mà để trống cho đến nay. Năm 2019 ông D , bà L tiến hành đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên bà B không đồng ý. Do đó nay ông D , bà L yêu cầu bà B hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 546,98m² (sau khi đo đạc thực tế) đất thuộc một phần thửa đất 121, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 14-12-2021 ông D , bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 546,98m², thuộc một phần thửa đất 121, tờ bản đồ số 27 giữa ông D , bà L và bà B vô hiệu, buộc bà B trả lại 02 chỉ vàng 24k loại 9999, bồi thường giá trị đất thực tế theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đ Thị Thanh B trình bày:

Năm 1994 bà có chuyển nhượng cho ông Lâm Chí D, diện tích 2ha đất tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh với giá 1.400.000 đồng, hiện nay 2ha này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông D hoàn thành thủ tục quyền sử dụng đất 02ha này ông D có nói với bà cho mượn một phần đất để cất một cái trại (nhà cây) để cho công nhân để coi rẫy và làm nơi bỏ phân bón. Nên bà đồng ý để cho ông D cất một cái trại (nhà cây) cột bằng gỗ vách bằng tôn, mái lợp tôn trên phần đất ngang 08m chiều sâu 4m. Đến năm 2006 bà mới chuyển nhượng phần đất này cho ông Trần Văn H , tuy nhiên do ông H không chuyển về sống nên trại ông D vẫn còn ở trên phần diện tích đất này. Đến năm 2010 ông H chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất này cho bà Dung, bà Đ sau khi ông H chuyển nhượng đất cho bà Dung, bà Đ thì ông D đã dỡ bỏ cái trại này. Cũng năm 2010 bà không có ở nhà nên ông D tự ý đến đổ đất san lấp mặt bằng tại phần đất giáp với đất của bà Đ . Vì bà không có mặt lúc ông D đổ đất san lấp mặt bằng và con bà là Hoàng Anh V đi làm cũng không có nhà nên không cản trở việc ông D đổ đất. Đến 14-10-2019 ông D đến hỏi bà để cất cái trại để xe tại vị trí đã đổ đất san lấp mặt bằng, bà đồng ý để cất cái trại để xe bằng nhà tạm không cho xây kiên cố, tuy nhiên con trai Hoàng Anh V không đồng ý. Do bà không chuyển nhượng diện tích đất nêu

trên nay bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông D , bà L .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Hoàng Anh V trình bày:

Phần diện tích đất 546,98m² (sau khi đo đạc thực tế) nằm trong phần diện tích 2401m², thửa đất 121, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông D đứng tên sổ vào sổ CS 03831, vào ngày 30-3-2006 và cấp lại vào ngày 22-6-2020, có nguồn gốc từ mẹ ông là bà B tặng cho. Hiện nay ông đang thế chấp phần đất này vay số tiền 300.000.000 đồng tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh huyện Tân Biên. Do mẹ ông không chuyên nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L .

2/. Đại diện Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Tân Biên: ông Nguyễn Huỳnh An trình bày:

Ngày 22-9-2020 ông Hoàng Anh V vay Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Tân Biên số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn trả cuối cùng là 22/9/2023, khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 2401m², thửa đất 121, tờ bản đồ 27, đất tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông D đứng tên sổ vào sổ CS 03831, ngày 22/6/2020. Hiện nay ông Hoàng Anh V đang thực hiện đúng như đã ký kết do đó Ngân hàng không khởi kiện ông Hoàng Anh V. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L , ông D khởi kiện bà B thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3/. Bà Nguyễn Kim Đ trình bày:

Bà có một phần đất giáp với phần đất diện tích 546,98m² hiện nay giữa ông D , bà L đang tranh chấp với bà B. Qua kiểm tra bản đồ địa chính thể hiện một phần diện tích 30,6m² nằm trong phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà hiện nay bà B, ông Hoàng Dũng đang quản lý sử dụng tại phần diện tích đất tranh chấp. Do đó sau khi chờ bản án có hiệu lực pháp luật giữa việc tranh chấp QSDĐ giữa các bên thì bà sẽ thương lượng thỏa thuận với người nào được giao phần diện tích đất đang tranh chấp nên bà không khởi kiện giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ vào các Điều 122, 129, Điều 688 của Bộ luật Dân sự, Điều 158; Điều 166; Điều 147; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất” diện tích đất 546,98m² thuộc một phần thửa đất 121, tờ bản đồ số 27, đất tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh với bị đơn bà Đ Thị Thanh B vô hiệu.

Buộc bà Đ Thị Thanh B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L số tiền 224.118.000 (hai trăm hai mươi bốn triệu một trăm mười tám nghìn) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L đối với bà Đ Thị Thanh B đối với số tiền giá trị đất chênh lệch là 213.466.000 (hai trăm mười ba triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Anh Hoàng Anh V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L số tiền 71.500.000 (bảy mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của của ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L đối với diện tích đất 53,02m².

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định đo đạc, định giá tài sản:

Ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L phải chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản là 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, ghi nhận ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L đã thực hiện xong.

Buộc bà Đ Thị Thanh B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản là 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng

3. Về án phí: Bà Đ Thị Thanh B, ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Anh V phải chịu 3.575.000 (ba triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 26-01-2022, bị đơn bà Đ Thị Thanh B kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm vì đất bà không có bán, sơ thẩm tiến hành định giá và xét xử buộc bà phải trả một nửa giá trị đất cho ông D bà không đồng ý, mặt khác, tiền bà cho thuê đất là 700.000 đồng vào năm 1994 quy ra thành 2 chỉ vàng và buộc trả cho ông D là 10.500.000 đồng là không đúng. Bà không đồng ý phải chịu ½ chi phí đo đạc, thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bị đơn bà B giữ nguyên nội dung kháng cáo. Phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn các thông tin, chứng cứ đã cung cấp tại tòa án cấp sơ thẩm, việc mua đất là có thật thông qua người làm chứng là ông Bu, ông Trọng, đã cất trang trại, có công nhân ở và đổ đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết xong vụ án.

+ Về nội dung: Phía bà B kháng cáo cung cấp thêm chứng cứ chứng minh bà có về quê vào thời điểm năm 2010; thu thập chứng cứ của bà Kim Đào, Ông Trần Văn H chứng minh có việc sang nhượng đất từ ông D con bà B cho ông

Trần Văn H , tại thời điểm sang nhượng trên đất có nhà trại của ông D bà L và đến thời điểm năm 2010 bà Đ xây nhà thì ông D bà L có tháo dỡ trại cho bà Đ xây nhà. Có căn cứ xác định diện tích đất ông D khởi kiện không phải là diện tích đất ông làm nhà trại vào năm 1994, do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà B. Không chấp nhận khởi kiện của ông D bà L . Đối với xe đất ông D đã đổ vào năm 2010 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26-01-2022 bị đơn bà Đ Thị Thanh B kháng cáo, qua xem xét trình tự thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về quan hệ pháp luật giải quyết, thấy rằng:

Ông D bà L khởi kiện yêu cầu buộc bà B thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất 650 m² tọa lạc tại ấp HL, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh do bà B và con trai là Hoàng Anh V đang quản lý. Đến ngày 14-12-2021 Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B và ông D bà L là vô hiệu, trả 2 chỉ vàng 9999, 65 xe đất san lấp mặt bằng tương đương 71.500.000 đồng, bồi thường giá trị đất chênh lệch. Lý do thay đổi yêu cầu vì bà B không đứng tên giấy tờ đất mà con là Hoàng Anh V đã đứng tên giấy tờ đất và đang thế chấp ngân hàng. Phía bà B phản bác yêu cầu của nguyên đơn là không cho chuyển nhượng đất mà cho thuê. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 500 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xem xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Xét chứng cứ tài liệu phía nguyên đơn cung cấp lời khai của người làm chứng:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Lê Văn B (là anh họ của ông D) trình bày tại BL 164: “... chứng kiến việc ông D sang nhượng đất của bà B diện tích ngang 13 m dài khoảng 50 m với giá 2 chỉ vàng 9999... khi chuyển nhượng có làm giấy tay, còn lý do vì sao giấy tay không còn tôi không biết... tôi và chồng tôi ông Lê Văn B có sống trên phần đất này đến năm 2006 giữa bà B và ông D thỏa thuận đổi phần diện tích đất trước đó sang phần đất kế bên để bà B lấy đất trước đó chuyển nhượng cho người khác...”. Tại BL 163 ông Lê Văn B trình bày: ... “Tôi là anh họ với ông Lâm Chí D, bà Hà Thị L là chồng bà Kim Loan, đồng ý với lời trình bày của vợ tôi”. Tại BL 162 ông Đoàn Bình Tr trình bày: “ Tôi là cháu của ông Lâm Chí D bà Hà Thị L ... theo tôi được biết ông D , bà L có sang nhượng đất của bà B giá 2 chỉ vàng 9999 vào năm 1994... đến năm 1997 tôi bắt đầu chuyển về sống tại nhà kho này, đến năm 2006 tôi không ở nữa... lý do không ở căn nhà kho này vì lúc này bà B ông D bà L thỏa thuận đổi đất nghĩa là bà B chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho ông D cho người khác... lý do vì sao ông D không làm lại nhà kho thì tôi không biết...” Như vậy những người làm chứng trên là bà con họ hàng với ông D và họ trình bày, phần đất ông D sang nhượng năm 1994 không

phải là diện tích đất hiện nay đang yêu cầu giải quyết, lời trình bày của những người này phù hợp với lời trình bày của ông Trần Văn H (sang nhượng đất của bà B, Hoàng Anh V), bà Nguyễn Thị Thùy Dung trình bày BL 167: “... tôi có sang nhượng của ông Trần Văn H diện tích ngang 10 m chiều dài hết đất, sau khi sang nhượng tôi tiến hành làm nhà ở 5m về hướng nam, còn 5m tôi chuyển nhượng cho Nguyễn Kim Đ (phần đất hiện nay đang giáp với đất ông D bà L tranh chấp)... khi tôi chuyển về đây sinh sống ... thì tại vị trí đất bà Đ hiện nay có một căn nhà cây có vợ chồng ông Trọng là công nhân của ông D bà L ở, sau khi bà Đ về cất nhà thì căn nhà của ông D bà L cũng dời đi, sau đó một thời gian thì tôi thấy ông D bà L tiến hành đổ đất tại vị trí đất giáp ranh với bà Đ”. Tại BL 160 bà Nguyễn Kim Đ trình bày: “Khi về đây sinh sống cất nhà tôi thấy trên phần đất của tôi còn có 01 căn nhà cây của ông D bà L cất cho công nhân ở... sau khi tôi về đây thì ông D bà L dỡ bỏ căn nhà này trả lại đất cho tôi”. Có căn cứ xác định ông D đã làm nhà trại trên đất của bà B tại vị trí nhà bà Đ, không phải là diện tích đất hiện nay đang tranh chấp.

[3.2] Chứng cứ của bị đơn cung cấp: Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp từ năm 2006 đến năm 2020 cấp lại. Bị đơn thừa nhận có nhận 700.000 đồng từ cha của ông D (là ông Sáu hiện nay đã chết) đó là tiền thuê đất để làm trại chứa phân bón, thời hạn thuê đến khi nào đất rẫy của gia đình ông D được cấp giấy thì gia đình ông D làm nhà trong rẫy không thuê nữa.

[4] Đánh giá chứng cứ:

[4.1] Về việc sử dụng đất: ông D có sử dụng đất cất trại làm kho chứa phân bón, có công nhân ở (những công nhân xác định ở đến năm 2006 là không ở nữa vì trả đất lại cho bà B), Năm 2010 ông D có đổ đất và bỏ trống cho đến nay. Nhà ông D không có chứng cứ, không có giấy tờ thể hiện việc sử dụng diện tích đất đang tranh chấp là có căn cứ pháp lý.

[4.2] Về giá sang nhượng: Ông D khai giá sang nhượng là 2 chỉ vàng 9999 quy ra tiền là 700.000 đồng, nhưng không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh. Bà B thừa nhận có nhận 700.000 đồng từ cha của ông D về việc thuê đất làm trại để chứa phân bón và công nhân ở. Hiện nay cha ông D đã chết nhưng thực tế có nhận tiền, bà vẫn thừa nhận. Ngoài việc cho gia đình ông D thuê đất bà còn cho nhiều người khác có hoàn cảnh khó khăn đến ở nhờ trên đất khi nào có điều kiện trả đất lại cho bà, cụ thể: Nguyễn Trí Phương, Nguyễn Trí Lưu, Trịnh Văn Tân...

[4.3] Về diện tích đất sang nhượng: Khi thì nguyên đơn trình bày 13m ngang, dài 60 m; khi thì 10m ngang dài 50 m, khi thì 650 m², khi thì 1.000m². Bên ông D trình bày không thống nhất về diện tích đất cho rằng đã sang nhượng của bà B.

[4.4] Về vị trí đất: Tại biên bản hòa giải sơ thẩm ngày 01-12-2021 thì đại diện nguyên đơn không xác định được đầy đủ tứ cận đất, còn hướng bắc để xác minh lại rồi trình bày sau. Hiện trạng đất không có ranh, rào đo đạc trên cơ sở lấy tường nhà bà Đ làm mốc kéo qua 13 m theo lời trình bày của nguyên đơn.

Có căn cứ xác định: Diện tích 546,98 m² đất mà các bên tranh chấp là một phần nhỏ trong diện tích 3.201 m² đất mà Hoàng Anh V là con trai của bà B được UBND huyện Tân Biên cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 30-3-2006. Năm 2010 ông D tự ý đổ 65 xe đất nhưng không sử dụng. Theo biên bản đo

đạc, thăm định trên đất có cây tràm và mít...do mẹ con bà B trồng để thu hoạch. Ngày 22-12-2006 anh V con bà B đã sang nhượng cho ông Trần Văn H 500m² (ngang 10m, dài 50m) đất thổ cư. Sau đó ông H sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Dung, bà Dung sử dụng một nửa là ngang 5 m (còn lại ngang 5 m) sang nhượng cho bà Kim Đào (hai bà này đều có giấy chứng nhận QSDĐ). Năm 2010 khi bà Đ tiến hành xây dựng nhà tường trên đất để ở thì ông D bà L đã tháo dỡ trại ra để trả đất trống cho bà xây nhà. Lời trình bày của bà Đ phù hợp với lời trình bày của những người làm công cho ông D về vị trí đất mà ông D khởi kiện, tức là trước đây ông D cất trại tại phần đất là vị trí nhà bà Đ hiện nay, sau khi tháo dỡ trại, thì ông D tự đổ đất lên phần đất liền kề và cho rằng đây là đất sang nhượng, hoàn toàn không có ranh, rào giới hạn diện tích đất. Do đó, không có căn cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp là ông D bà L sang nhượng của bà B.

[4.5] Về việc đổ 65 xe đất: Các bên thống nhất có việc đổ đất, ông D xác định 65 xe, bà B cho rằng thời điểm ông D đổ đất bà về quê miền Bắc đám giỗ mẹ 3 tháng mới vào, sự việc này có xác nhận của trưởng ấp là ông Tạ Hồng Lan làm trưởng ấp. Vấn đề này tại BL 158 Biên bản xác minh ông Trần Văn Tâm – công an viên phụ trách ấp Hòa Lợi nội dung: “*Năm 2010 đến nay bà B có mặt tại địa phương, còn bà B có về quê hay không thì địa phương không rõ*”, anh Tâm là Công an viên sinh năm 1997 thời điểm năm 2010 lúc này mới 13 tuổi chưa đi làm việc, vì vậy việc xác minh chưa đảm bảo tính pháp lý.

Mặt khác, đối với việc đổ 65 xe đất tại cấp sơ thẩm các bên đương sự đều thống nhất về số lượng xe, giá cả và ông Hoàng Anh V đã tự nguyện giao trả giá trị 65 xe đất trên cho ông D và bà L, ông D (con bà B) không có kháng cáo hiện đã có hiệu lực thi hành, nên cần giữ nguyên.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của 3 người làm công cho ông D bà L (đều là họ hàng của ông D) khai có sang nhượng và nghe nói 2 chỉ vàng 9999 cùng với việc ông D có làm nhà trại, có đổ 65 xe đất và từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá toàn diện về vụ án vì vị trí đổ đất và tranh chấp trong vụ án này, không phải là vị trí đất ông D làm nhà trại vào năm 1994. Bà B trình bày của bà B là có căn cứ.

Số tiền 700.000 đồng có căn cứ xác định là tiền thuê đất bà B đã nhận từ năm 1994, gia đình ông D đã sử dụng đất đến năm 2010.

Từ nhận định trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đ Thị Thanh B.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D, Bà L, Bà B không phải chịu án phí vì là người cao tuổi.

Ông Hoàng Anh V phải chịu án phí theo luật định: 3.575.000 đồng, 2,5% trên tổng số tiền 71.500.000 đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đ Thị Thanh B.

Sửa bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Lâm Chí D bà Hà Thị L đối với bà Đ Thị Thanh B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Số tiền 700.000 đồng bà B nhận là tiền thuê đất.

3. Ghi nhận ông Hoàng Anh V có nghĩa vụ trả cho Lâm Chí D bà Hà Thị L (trị giá của 65 xe đất) là 71.500.000 đồng .

4. Chi phí đo đạc thẩm định giá phía ông D bà L phải chịu là 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm ngàn). Ghi nhận đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D , Bà L , Bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Anh V phải chịu 3.575.000 đồng (ba triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) án phí Dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà B không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì phải chịu tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự,

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân Biên;
- VKSND huyện Tân Biên;
- CCTHADS huyện Tân Biên;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Thanh Giang