

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 139/2020/DS-PT

Ngày: 28- 8 -2020

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất,
hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo.

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2020 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2020/QĐ-PT ngày 02/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 235/TB-TA ngày 28/7/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1950; Địa chỉ: thôn N, ấp Bùi Chu, xã B, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

* *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1976; Địa chỉ: đường 30 tháng 4, phường Q, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

2. *Bị đơn:*

+ Ông Phạm Ích Nh, sinh năm 1961; Địa chỉ: quốc lộ 1A, ấp T, xã M, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

* *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Minh H 1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 9, ấp Nguyễn Thái Học, xã B 2, huyện Th, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1947; Địa chỉ: thôn 2, ấp B 3, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai; (Vắng mặt).

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

+ Ông Trần Đăng K, sinh năm 1959; Địa chỉ: thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt).

+ Ông Trần Văn C1, sinh năm 1975; Địa chỉ: thôn L, ấp A, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (Xin vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Kim H3, sinh năm 1963; Địa chỉ: quốc lộ 1A, ấp Tân Bắc, xã M, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà H3:* ông Trần Minh H 1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 9, ấp Nguyễn Thái Học, xã B 2, huyện Th, tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

+ Anh Đinh Văn Kh 1, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn Nam Hòa, ấp B, xã B 2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị Đinh Thị H4, sn 1975; Địa chỉ: thôn Đ, ấp B, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Đinh Văn Kh2, sinh năm 1977; Địa chỉ: thôn T, ấp A, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

+ Chị Đinh Thị H5, sinh năm 1984; Địa chỉ: thôn N, ấp B, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

* *Người đại diện theo ủy quyền của anh Kh1, chị H4, chị H5, anh Kh2:* Bà Nguyễn Thị Kh, sn 1976; Địa chỉ: đường 30 tháng 4, phường Q, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

+ Ông Văn Công T2, sinh năm 1959 và bà Huỳnh Ngọc H6, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: tỉnh lộ 767, thôn T, ấp A, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (Xin vắng mặt).

+ Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1963; địa chỉ: tỉnh lộ 767, thôn T, ấp A, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (*Xin vắng mặt*);

+ Ông Kim Th, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn 3, ấp B, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (*Xin vắng mặt*).

+ UBND xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ 1, ấp Tân Thành, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai; (*Vắng mặt*)

4. Người làm chứng:

- Ông Chu Văn X, sinh năm 1947, trú tại: thôn 2, ấp B, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (*Xin vắng mặt*).

- Ông Vũ Văn Kh4, sinh năm 1958, trú tại: tỉnh lộ 767, ấp A, xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (*Xin vắng mặt*);

- Ông Trần Đức H6, sinh năm 1952, trú tại: Ấp 4, xã S, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (*Vắng mặt*);

- Ông Nguyễn Văn Th3, sinh năm 1972, trú tại: Khu phố 3, thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. (*Xin vắng mặt*).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn Kh1, chị Đinh Thị H4, anh Đinh Văn Kh2, chị Đinh Thị H5 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Ngày 15/9/2001, ông Đinh Ngọc H7 là chồng của bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng của ông Kim Th quyền sử dụng thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. Tuy thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng này có lập thành văn bản, được UBND xã B2 chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H7, bà H đã trồng tràm trên đất. Năm 2010, ông H7 bị bệnh chết, không có người quản lý đất. Đến năm 2014, UBND xã B2 thông báo cho nhân dân kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với những thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đến UBND xã B2 để đăng ký thì được biết ông Phạm Ích Nh đang quản lý và đã kê khai, đăng ký đối với thửa đất này. Ông Nh đưa ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này từ ông H7 sang cho bà Nguyễn Thị S và cho rằng bà S đứng tên

giùm ông Trần Đăng K, rồi sau đó ông K đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Nh. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này bà H hoàn toàn không biết và những hợp đồng này là không đúng quy định của pháp luật.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Ngọc H7 với bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai, được UBND xã B xác nhận ngày 16/5/2005. Đồng thời buộc ông Phạm Ích Nh phải trả lại cho bà H quyền sử dụng diện tích đất 15.060m² là một phần của thửa đất 13, tờ bản đồ số 27, xã B2 được giới hạn bởi các mốc 2-3-4-5-6-7-8-9-14-11-12-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6930/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom ngày 06/10/2015 và toàn bộ cây trồng trên đất.

** Bị đơn ông Phạm Ích Nh và người đại diện hợp pháp của ông Nh trình bày:*

Thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (Nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc của ông Kim Th và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng không phải một mình ông H7 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này mà năm 2001, các ông Đinh Ngọc H7, Phạm Văn T và Văn Công T1 cùng góp tiền mua chung thửa đất này của ông Kim Th với mục đích để bán lấy tiền lời chia nhau. Các ông thống nhất chỉ để mình ông H7 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến tháng 5/2005, cả 03 người đều đồng ý chuyển quyền sử dụng thửa đất này và toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Trần Đăng K nhưng do thời điểm đó, ông K không có hộ khẩu thường trú tại địa phương nên ông K nhờ bà Nguyễn Thị S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7 với bà S được UBND xã B2 xác nhận ngày 16/5/2005. Đến ngày 20/10/2005, ông K đứng ra trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này và tài sản trên đất cho ông Phạm Ích Nh, ông K có thông báo cho bà S biết việc này. Việc chuyển nhượng giữa ông K với ông Nh cũng được lập thành văn bản và được UBND xã B2 xác nhận ngày 20/10/2005. Ông Nh đã nhận đất và sử dụng công khai, liên tục từ năm 2005 đến nay. Thửa đất này ông Nh và ông C trồng tràm và đã thu hoạch nhiều lần, số cây trên đất hiện tại là ông Nh và ông C trồng. Ông Nh cũng đã nộp hồ sơ đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 và 2014 nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Như vậy thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nh, cây trên đất hiện nay được trồng sau khi ông Nh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K chứ không phải cây ông H7 trồng nên ông Nh không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:* Bà và chồng là ông Nguyễn Văn X có thửa đất rẫy gần với thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2 mà hiện nay ông Nh đang quản lý, sử dụng. Khoảng thời gian năm 2005, vợ chồng bà S ở và làm trong rẫy và ông Trần Đăng K cũng ở và làm trong rẫy nên quen biết nhau. Do ông K lúc đó không có hộ khẩu tại địa phương nên có nhờ bà đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 298, tờ bản đồ số 11, xã B2 với ông H7. Bà đồng ý đứng tên giúp ông K nên đã ký tên vào hợp đồng chứ bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này. Sau khi ký hợp đồng giúp ông K thì vợ chồng bà S không ở trong rẫy nữa mà về ở nhà tại ấp Bắc Hòa, xã B2. Còn sau đó ông K làm gì, đi đâu thì bà không biết. Khi ở trong rẫy thì ông K chỉ sống có một mình, không thấy có vợ con, bà S cũng không biết về gia cảnh của ông K. Bà S không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7 với ông K do bà đứng tên. Bản thân bà không có ý kiến, yêu cầu gì cho mình đối với thửa đất 13, tờ bản đồ số 27, xã B2 vì nó không phải của bà mà là của ông K. Ông K mới có quyền quyết định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh, chị Đình Văn Kh1, Đình Thị H4, Đình Văn Kh2, Đình Thị H5 và người đại diện hợp pháp của các anh, chị cùng thống nhất trình bày:* Các anh, chị là con của ông H7, bà H. Bà H trình bày như vậy là đúng và các anh chị cũng đồng ý với yêu cầu của bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H3 và người đại diện hợp pháp của bà H3 trình bày:* Bà H3 là vợ của ông Nh. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán cây trồng trên thửa đất này là do một mình ông Nh thực hiện bằng tài sản riêng của ông Nh, không liên quan đến bà H3 nên bà H3 không có ý kiến hoặc yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:* thửa đất 13, tờ bản đồ số 27, xã B2 là của ông Nh mua của ông K. Năm 2009, ông Nh bán toàn bộ số cây trồng trên đất chủ yếu là tràm cho ông. Ông đã khai thác toàn bộ số cây lớn, còn cây nhỏ thì để lại. Đến năm 2012, ông khai thác tiếp đợt 2 toàn bộ số cây trồng trên đất. Sau đó khoảng tháng 8/2012, ông Nh và ông thỏa thuận ông Nh bỏ đất, ông bỏ vốn trồng tràm và khi thu hoạch sẽ chia đôi lợi nhuận nên ông đã trồng lại toàn bộ số cây trên đất như hiện nay. Trong suốt thời gian ông thu hoạch, trồng cây, chăm sóc không hề thấy ai tranh chấp gì cả, cũng không thấy ai xưng là người thân của ông H7 đến thăm, xem đất bao giờ. Vì vậy bà H đòi ông Nh phải trả lại thửa đất này và toàn bộ cây trồng trên đất là không đúng. Ông không đồng ý với yêu cầu này của bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đăng K không đến Tòa án làm việc, không có lời trình bày.*

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:*
Khoảng năm 2001, ông Kim Th bán thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai nên ông cùng với ông T1 và ông H7 rủ nhau mua chung, khi đó trên đất đã trồng tràm. Các ông cùng bỏ tiền ra mua chung thửa đất này. Do ở thời điểm đó ông công tác tại Chi cục Thuế huyện Tr và ông T1 đang là Chủ tịch UBND xã B2 nên các ông thống nhất để một mình ông H7 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi mua, các ông có bỏ tiền ra thuê san lấp đất bằng phẳng và bán lại cho ông K toàn bộ đất và cây trồng trên đất, đồng thời đã chia tiền cho nhau đầy đủ, không còn vướng mắc cũng như quyền lợi liên quan đến thửa đất. Sau này ông K bán thửa đất này lại cho ông Nh. Bà H không liên quan và không biết gì về việc mua bán này. Nay bà H và các con bà H tranh chấp như vậy là không đúng. Đất này ông cùng với ông H7, ông T1 đã bán cho ông K nên bản thân ông không có yêu cầu, tranh chấp gì liên quan đến thửa đất này nữa.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Công T1 trình bày:*
Khoảng năm 2001, ông T và ông H7 đến nhà ông và có nói ông Chu Văn X giới thiệu ông Kim Th có thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2 với diện tích khoảng gần 03 ha cần bán với giá 120 triệu đồng và rủ ông mua chung để sau này bán kiếm lời. Ông có nhờ anh Th cán bộ địa chính xã B2 xem lại đất có hợp pháp hay không, thấy đất ổn định, không phải đất công nên ông đồng ý và nói ông T và ông H7 đi thương lượng mua bán đồng thời thống nhất để ông H7 đứng tên mua vì khi đó, ông đang làm Chủ tịch xã B2, ông T đang làm ở Chi cục Thuế Tr nên ông và ông T ngại đứng tên do đều là cán bộ, công chức. Các ông thống nhất mỗi người bỏ ra 1/3 số tiền, ông đưa cho ông H7 40.000.000 đồng. Sau khi mua thì ông T và ông H7 có về báo với ông, ông vào thăm đất khi đó đã trồng tràm rồi. Đến khoảng tháng 6/2004, ông cùng ông H7, ông T vào đất bàn việc san ủi mặt bằng nhằm bán đất được giá cao hơn. Các ông thống nhất để ông đứng ra vay Quỹ tín dụng B2 (khi đó ông H7 đã làm Giám đốc quỹ tín dụng nhân dân xã B2) vay 65.000.000 đồng để san lấp đất cho bằng phẳng sau này bán đất sẽ trả tiền vay của quỹ tín dụng rồi chia đều cho nhau. Các ông thuê ông Á ở An Chu (không nhớ họ, địa chỉ cụ thể) san ủi khoảng 45 ngày thì xong. Sau đó thấy việc lãi suất vay ngày càng nhiều nên ông bàn với ông H7 và ông T bán thửa đất này để trả nợ gốc, lãi cho quỹ tín dụng thì tất cả cùng đồng ý. Ông K đồng ý mua đất này của các ông nhưng khi đó ông K không có hộ khẩu ở địa phương nên ông K nhờ bà S đứng tên giữ. Các ông đã bán đất và cây trồng trên đất cho ông Kha với giá khoảng 250.000.000 đồng. Các ông trả nợ và lãi cho quỹ tín dụng nhân dân xã B2 khoảng 70.000.000 đồng còn lại chia đều cho ba người. Việc các ông mua đất của ông Kim Th và sau đó bán cho ông K (bà S đứng tên giữ) đều được lập

thành văn bản, có xác nhận của UBND xã B2 nhưng chỉ có ông H7 đứng tên trên các văn bản giao dịch vì ông và ông T thống nhất để một mình ông H7 đứng tên.

Khoảng tháng 10/2005, ông Nh muốn mua đất nên ông và ông T giới thiệu ông Nh đến gặp ông K. Sau đó ông K bán lại thửa đất này và toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Nh. Việc chuyển nhượng cụ thể giữa ông K với ông Nh thế nào thì ông không nắm được cụ thể. Do đất và cây trồng trên đất đã bán, không còn liên quan gì nữa nên ông không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Th trình bày:* Thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2 mà hiện nay bà H đang tranh chấp với ông Nh có nguồn gốc của ông mua lại của bà Lê Thị Ch, do mua lâu quá rồi nên ông không còn nhớ mua năm nào và có giấy tờ mua bán hay không. Sau khi mua đất, ông để trống vì không có người làm. Đến khoảng năm 2001, thì ông T công tác ở Chi cục thuế huyện Tr hỏi ông có bán thửa đất này không để ông T, ông T1 và ông H7 cùng mua chung. Sau đó thì ông T1 cũng đến gặp ông để thương lượng mua bán. Ông đồng ý và đã bán thửa đất này cho họ với giá ba mươi cây vàng (loại vàng 9 tuổi rưỡi). Khi mua bán thì ông H7 đại diện ký hợp đồng mua bán với ông và ông H7 là người trực tiếp giao cho ông 19 cây vàng. Sau đó, ông T1 giao cho ông 11 cây vàng nữa. Hợp đồng mua bán giữa ông với ông H7 được UBND xã B2 chứng thực. Sau khi bán đất cho họ, thì họ sử dụng, bán lại như thế nào ông không biết. Ông đã giao đất và nhận đủ tiền rồi nên không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã B2 không có ý kiến trình bày.*

** Người làm chứng ông Chu Văn X trình bày:* Bà S là vợ ông. Vợ chồng ông thân quen với ông Trần Đăng K do cùng ở cạnh rẫy với nhau. Ông không nhớ cụ thể thời gian nhưng có nhớ là ông K có nhờ vợ chồng ông đứng tên mua giùm thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2 vì khi đó ông K không có hộ khẩu thường trú, tạm trú tại xã B2. Vợ chồng ông đồng ý nhưng hôm đó ông đi vắng, chỉ có bà S ở nhà nên một mình bà S ra UBND xã B2 ký hợp đồng mua bán đất với ông H7 giùm cho ông K chứ đất và tài sản trên thửa đất đó không phải của vợ chồng ông. Sau này, ông được biết là ông K đã bán đất này cho ông Nh. Việc ông K bán đất và tài sản trên đất cho ông Nh thì vợ chồng ông không có ý kiến, tranh chấp gì vì đó là tài sản của ông K chứ không phải của vợ chồng ông. Khi ông K nhờ vợ ông đứng tên trên hợp đồng mua bán đất thì ông K ở một mình, không thấy có vợ, con. Sau khi bán đất cho ông Nh, ông K về miền Bắc sống còn địa chỉ cụ thể hiện nay của ông K thì

vợ chồng ông không biết.

* *Người làm chứng ông Vũ Văn Kh1 trình bày:* Ông Nh mua thửa đất này của ông K nên có nhờ ông đi hỏi ông H7 về nguồn gốc đất. Ông H7 nói với ông đất này ông T1 ông T và ông H7 góp tiền mua chung nhau của ông Kim Th chứ không phải của một mình ông H7. Đồng thời đất này là đất tư nhân chứ không phải đất của nhà nước. Ông H7 đại diện đứng tên trên hợp đồng mua bán đất, có xã chứng thực nên ông nói với ông Nh rằng đất hợp pháp do đó khoảng tháng 10/2005 ông Nh đã mua thửa đất này cùng toàn bộ cây trồng trên đất của ông K. Đồng thời ông Nh sử dụng đất liên tục, ổn định từ khi mua đến nay. Ở thời điểm đó, ông làm cán bộ Mặt trận tổ quốc xã nên khi xã có chủ trương kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông thường nhắc ông Nh đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng thửa đất này. Sau này, ông có gặp cả ông T1 và ông T thì hai ông này cũng xác nhận là thửa đất này có nguồn gốc là của ông T, ông H7 và ông T1 mua chung.

* *Người làm chứng ông Nguyễn Văn Th khai:* Năm 2005, ông là cán bộ địa chính xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai. Sau khi được Tòa án cho xem lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 298, tờ bản đồ số 11, xã B2) từ ông Đinh Ngọc H7 sang cho bà Nguyễn Thị S, được UBND xã B2 chứng thực ngày 16/5/2005 và từ ông Trần Đăng K sang cho ông Phạm Ích Nh, được UBND xã B2 chứng thực ngày 20/10/2005 thì thừa nhận các chữ viết tay ở mục II của hợp đồng “Phần ghi của cơ quan nhà nước” là do ông ghi. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ông điền các thông tin (về giấy tờ sử dụng đất, về chủ sử dụng đất, diện tích đất và số thửa) vào mục này rồi trình Lãnh đạo UBND xã B2 ký theo quy định. Tất cả những người có tên trong hợp đồng đều có mặt tại UBND xã và trực tiếp ký vào hợp đồng. Khi ông K đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 298, tờ bản đồ số 11, xã B2 cho ông Nh thì ông K có đưa tài liệu gì để chứng minh bà S đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông K hay không thì ông không nhớ. Nhưng ông biết rõ về việc bà S chỉ đứng tên giùm cho ông K thôi chứ thực chất đất này là ông K bỏ tiền ra mua của ông H7. Đồng thời thửa đất này cũng không phải của một mình ông H7 mà là của ông T, ông T1, ông H7 góp tiền mua chung để bán kiếm lời và ông H7 là người đại diện đứng tên trên giấy tờ và đại diện đứng tên bán cho ông K (bà S đứng tên giùm). Sở dĩ ông biết điều này là vì thời gian đó (năm 2005), ông T là cán bộ Thuế, ông T1 là cán bộ xã B2, ông H7 là cán bộ cũ của xã B2 nên mọi người đều biết nhau. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Sa, ông H7 cũng nói cho ông biết điều này. Ông T1 và ông T cũng nói điều này với ông. Sự việc 03 ông mua chung thửa đất 298, tờ bản đồ số 11, xã B2 sau đó bán đi kiếm lời chia nhau thì cán bộ xã B2 lúc đó đã phân đều biết.

** Người làm chứng ông Trần Đức H1 – nguyên chủ tịch UBND xã B2 thời điểm năm 2005 trình bày:* Năm 2005 ông là Bí thư kiêm Chủ tịch UBND xã B2n. Việc ông ký xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 298, tờ bản đồ số 11, xã B2 từ ông Đinh Ngọc H7 sang cho bà Nguyễn Thị S và từ ông Trần Đăng K cho ông Phạm Ích Nh là đúng. Theo quy trình thì toàn bộ thủ tục ban đầu do cán bộ văn phòng và cán bộ địa chính xã thực hiện ghi nội dung xác nhận vào hợp đồng sau đó trình cho ông ký. Do vậy ông không trực tiếp làm việc với các bên chuyển nhượng nên ông không rõ việc họ có đến UBND xã hay không cũng như các vấn đề khác có liên quan. Nếu Tòa án muốn biết rõ hơn thì làm việc trực tiếp với cán bộ địa chính và cán bộ văn phòng thời điểm đó. Tuy nhiên thời điểm năm 2005, các thủ tục chuyển nhượng theo quy định đều phải lưu tại UBND xã. Thời gian sau này ông có nghe ông Văn Công T1 (lúc đó là Phó Bí thư xã) nói với ông thửa đất trên ông cùng với ông T và ông H7 mua chung rồi bán cho ông Trần Đăng K nên có mời ông ăn liên hoan, ông còn nghe ông T và ông T1 nói lại là tiếc vì ngay sau khi bán đất cho ông K giá đất tăng lên rất nhiều và ông K đã làm chòi ở ngay trên đất. Ông biết ông H7 bị bệnh một thời gian rồi mới chết chứ không phải bị đột tử, do thời điểm đó ông H7 làm cán bộ xã nên ông có đến thăm, theo ông nếu ông H7 biết mình không qua khỏi và nếu thửa đất trên chưa bán thì ông đã có ý kiến rồi. Những gì ông biết ông đã trình bày cho Tòa án. Do tuổi cao, sức yếu ông không đến Tòa án làm việc được, ông xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc cũng như khi xét xử .

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc: buộc ông Phạm Ích Nh phải trả lại cho bà H quyền sử dụng đất 15.060m² là một phần của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 27, xã B2 (diện tích đất này được giới hạn bởi các mốc 2-3-4-5-6-7-8-9-14-11-12-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6930/2015 ngày 06/10/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom) cùng toàn bộ cây trồng trên đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai giữa ông Đinh Ngọc H7 và bà Nguyễn Thị S được UBND xã B2 xác nhận ngày 16/5/2005.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 27/9/2019, bà H, anh Kh1, chị H4, chị H5, anh Kh2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về đường lối giải quyết vụ án: Diện tích đất tranh chấp là 15.060m² thuộc một phần của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 27, xã B2 được giới hạn bởi các điểm mốc 2-3-4-5-6-7-8-9-14-11-12-2 thể hiện trên tờ “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6930/2015 ngày 06/10/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom, có nguồn gốc của ông Kim Th ông mua lại của bà Lê Thị Ch.

Đến tháng 05/2005, ông H7, ông T và ông T1 đồng ý để ông H7 đứng ra ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất trên và toàn bộ cây trồng trên đất cho ông Trần Đăng K, ông K nhờ bà Nguyễn Thị S đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7 với bà S được UBND xã B2 xác nhận ngày 16/5/2005.

Đến ngày 20/10/2005, ông Kha đứng ra trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này và tài sản trên đất cho ông Phạm Ích Nhã, ông Kha có thông báo cho bà Sa biết việc này. Việc chuyển nhượng giữa ông Kha với ông Nhã cũng được lập thành văn bản và được UBND xã Bắc Sơn xác nhận ngày 20/10/2005.

Ông Nhã đã nhận đất và sử dụng công khai, liên tục từ năm 2005 đến nay. Thửa đất này ông Nh và ông C trồng tràm và đã thu hoạch nhiều lần, số cây trên đất hiện tại là ông Nh và ông C trồng. Ông Nh cũng đã nộp hồ sơ đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 và 2014.

Căn cứ vào lời khai của người có quyền lợi liên quan như ông T, ông T1, ông Kim Th và lời khai của người làm chứng như ông Chu Văn X, ông Vũ Văn Kh, ông Trần Đức H1 và ông Nguyễn Văn Th (cán bộ địa chính) thì có căn cứ xác nhận việc các ông: T1, T và ông H7 góp tiền mua đất chung rồi để ông H7 đứng tên trên hợp đồng và để ông H7 đứng tên chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông K là có căn cứ.

Bị đơn bà Trần Thị H cho rằng thửa đất 13, tờ bản đồ số 27, xã B2, huyện Tr tỉnh Đồng Nai vẫn thuộc quyền sử dụng của ông H7, bà H chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai nên yêu cầu ông Nh phải trả lại quyền sử dụng đất

15.060m² là một phần của thửa đất này cho bà H. Nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thể hiện ông H7 là người ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S (bà S đứng tên giùm cho ông K). Sau đó ông K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nh.

Xét về thời gian sử dụng diện tích đất tranh chấp trên, kể từ năm 2005, ông Nh là người trực tiếp sử dụng, khai thác diện tích đất trên, khai thác cây trên đất từ năm 2005, đã đăng ký kê khai năm 2008 và năm 2014. Khi đó ông H7 và gia đình đều đang sinh sống tại địa phương (xã B2), đến năm 2010 thì ông H7 mới mất. Trong suốt khoảng thời gian từ năm 2005 đến 2010, ông H7 và gia đình không ai có tranh chấp gì, cũng không đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất này. Do vậy yêu cầu của bà H về việc buộc ông Nh phải trả cho bà H đất và cây trồng trên đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7 với bà S thì thấy: Các đương sự đều thừa nhận thửa đất này có nguồn gốc là của ông Kim Th. Theo ông Th trình bày thì người nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông là ông H7, ông T và ông T1 mua chung, để một mình ông H7 đứng tên chứ không phải ông Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông H7, bà H. Điều này phù hợp với thông tin người nhận QSD đất ghi trong hợp đồng vì trong hợp đồng chỉ có tên ông H7, không có tên bà H. Đồng thời như đã nhận định ở trên, thửa đất này do ông H7, ông T1, ông T góp tiền mua chung để bán kiếm lời chứ không phải gia đình ông H7 mua để sử dụng nên việc bà H cho rằng đó là tài sản chung của vợ chồng bà, bà chưa ký bán nên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, không đúng với thực tế, bản chất của việc chuyển nhượng này. Tuy ở thời điểm ông H7 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Đăng K (do bà S đứng tên giùm) thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền chuyển nhượng nhưng sau khi nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì trường hợp này không hủy mà công nhận hợp đồng. Do vậy yêu cầu của bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hãn với bà Sa cũng không có cơ sở chấp nhận.

Trong vụ án này có ông Trần Đăng K là người mua đất của ông H7, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nh. Nhưng hiện nay không biết ông K ở đâu, Tòa án đã thực hiện việc triệu tập đúng theo quy định nhưng vẫn không biết ông K ở đâu. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ khởi kiện ông Nh, bà S không khởi kiện ông K, việc chứng minh ông K là nghĩa vụ của ông

Nh, việc ông K không tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án số 13/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 27/9/2019 bà H, anh Kh1, chị H4, chị H5, anh Kh2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, bản án sơ thẩm đưa ông Trần Đăng K là người không có trên thực tế để tham gia tố tụng, chưa thu thập biên nhận hồ sơ đăng ký đất của ông Nh.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến trình bày và không đương sự nào cung cấp tài liệu chứng cứ.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:

Thứ nhất, về ý kiến tư cách tham gia tố tụng của ông Trần Đăng K:

Nguyên đơn bà Trần Thị H khởi kiện tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Ngọc H7 với bà Nguyễn Thị S chứng thực ngày 16/5/2005 tại Ủy ban nhân dân xã B2. Và yêu cầu ông Phạm Ích Nh trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với thửa đất 298 tờ bản đồ số 11 (nay thửa 13 tờ bản đồ 27 mới) đất tọa lạc tại Xã B2 huyện Trảng Bom tỉnh Đồng Nai. Như vậy, trong vụ án nguyên đơn tranh chấp trực tiếp với bà S và

ông Nh. Trong vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nh cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Đăng K. Theo điểm c khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017-NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì ông Nh là người có nghĩa vụ cung cấp địa chỉ của ông K, ông Nh không cung cấp được địa chỉ ông K, ông Nh yêu cầu Tòa án xác minh địa chỉ của ông K nhưng Tòa án không xác định được. Tuy nhiên trong vụ án này, ông Nh không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh với ông K, việc không giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh với ông K không làm cản trở việc Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H. Do đó, ý kiến của đại diện người kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Trần Đăng K là người không có trên thực tế để tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án. Như đã nhận định ở trên việc ông K không tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên kháng cáo nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

Thứ hai, về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án cho thấy diện tích đất tranh chấp 15.060m² thuộc một phần của thửa đất 13, tờ bản đồ số 27, (Thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 cũ) xã B2 được giới hạn bởi các điểm mốc 2-3-4-5-6-7-8-9-14-11-12-2 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6930/2015 ngày 06/10/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom có nguồn gốc từ ông Kim Th nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ch, sau đó ông Tha chuyển nhượng cho ông H7, ông T và ông T1 trên giấy tờ ông Kim Th ký với ông H7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Ngọc H7 với bà Nguyễn Thị S (đứng tên dùm cho ông K) chứng thực ngày 16/5/2005 tại Ủy ban nhân dân xã B2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Nh được chứng thực ngày 20/10/2005 tại Ủy ban nhân dân xã B2.

Nguyên đơn bà H cho rằng diện tích đất vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà H, bà H chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai nên yêu cầu ông Nh phải trả lại quyền sử dụng đất, tài sản cây tràm trên đất cho bà H đồng thời bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Ngọc H7 với bà Nguyễn Thị S chứng thực ngày 16/5/2005 tại Ủy ban nhân dân xã B2.

Bị đơn ông Nh cho rằng diện tích đất tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng và cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7

với bà S (bà S đứng tên giùm cho ông K) và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Đăng K với ông Nh. Đồng thời lời khai của những người làm chứng, các đương sự trong vụ án là ông T1, ông T (những người góp tiền cùng ông H7 nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Kim Th) thể hiện ông T, ông T1 và ông H7 mua chung thửa đất này để bán kiếm lời chứ không phải vợ chồng ông H7, bà H mua để sử dụng và thực tế ông H7 đã đại diện 03 người bán thửa đất này vào năm 2005. Ông Nh cũng đã mua lại và trực tiếp sử dụng đất, khai thác cây trên đất từ năm 2005 cho đến nay khi đó ông H7 và gia đình đều đang sinh sống tại địa phương (xã Bắc Sơn), đến năm 2010 thì ông H7 mới mất. Trong suốt khoảng thời gian từ năm 2005 đến 2010, ông H7 và gia đình không ai có tranh chấp gì, cũng không đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị S cho rằng khoảng thời gian năm 2005 ông Trần Đăng K không có hộ khẩu tại địa phương nên có nhờ bà đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 298, tờ bản đồ số 11, xã B2 với ông H7. Bà đồng ý đứng tên giúp ông K nên đã ký tên vào hợp đồng chứ bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C cho rằng thửa đất 13, tờ bản đồ số 27, xã B2 là của ông Nh mua của ông K. Năm 2009, ông Nh bán toàn bộ số cây trồng trên đất chủ yếu là trà cho ông. Ông đã khai thác toàn bộ số cây lớn, còn cây nhỏ thì để lại. Đến năm 2012, ông khai thác tiếp đợt 2 toàn bộ số cây trồng trên đất. Sau đó khoảng tháng 8/2012, ông Nh và ông thỏa thuận ông Nh bỏ đất, ông bỏ vốn trồng trà và khi thu hoạch sẽ chia đôi lợi nhuận nên ông đã trồng lại toàn bộ số cây trên đất như hiện nay. Trong suốt thời gian ông thu hoạch, trồng cây, chăm sóc không hề thấy ai tranh chấp gì cả, cũng không thấy ai xưng là người thân của ông H7 đến thăm, xem đất bao giờ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T và ông Văn Công T1 cho rằng: Khoảng năm 2001, ông Kim Th bán thửa đất số 298, tờ bản đồ số 11 (nay đổi thành thửa 13, tờ bản đồ số 27), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai nên hai ông và ông H7 rủ nhau mua chung, khi đó trên đất đã trồng trà. Các ông cùng bỏ tiền ra mua chung thửa đất này. Do ở thời điểm đó ông T công tác tại Chi cục Thuế huyện Tr và ông T1 đang là Chủ tịch UBND xã B2 và ông H7 Giám đốc quỹ tín dụng nhân dân xã B2 nên các ông thống nhất để một mình ông H7 đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi mua, các ông có bỏ tiền ra thuê san lấp đất bằng phẳng và bán lại cho ông K toàn bộ đất và cây trồng trên đất, đồng thời đã chia tiền cho nhau đầy đủ, không còn vướng mắc cũng như quyền lợi liên quan đến thửa đất. Sau này ông Kha bán thửa đất này lại cho ông Nh. Bà H không liên quan và không biết gì về việc mua bán này. Nay bà H và các con bà H tranh chấp như vậy là không đúng. Đất này ông cùng với ông

H7, ông T1 đã bán cho ông K nên bản thân ông không có yêu cầu, tranh chấp gì liên quan đến thửa đất này nữa.

Tại văn bản số 47/UBND-VP về việc cung cấp thông tin về người sử dụng đất tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã B2 ngày 25/7/2017 đã xác định thửa đất tranh chấp nêu trên ông Phạm Ích Nh đã đăng ký kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 và năm 2014 theo biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số 3152/BN.ĐKQSDĐ ngày 16/01/2008 và biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 5101/VPĐK ngày 21/8/2014.

Như vậy, theo chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án thấy rằng việc chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp nêu trên từ ông H7 qua người khác vào năm 2005, ông H7 mất năm 2010. Ông Nh người trực tiếp kê khai, quản lý sử dụng đất trồng trọt khai thác trên đất trong một thời gian dài từ năm 2005 đến năm 2014 (Thời điểm tranh chấp). Trong khi đó gia đình ông H7, bà H là người sinh sống ổn định ở địa phương, ông H7 là cán bộ tín dụng có am hiểu pháp luật nhưng gia đình ông H7 không có bất kỳ ai tranh chấp với ông Nh, cũng không đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất này. Mặt khác nguyên đơn bà H cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà H với ông H7 và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh đây là di sản ông H7 để lại do vậy yêu cầu của bà H về việc buộc ông Nh phải trả cho bà H diện tích đất 15.060m² và cây trồng trên đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận, các hợp đồng chuyển nhượng đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B2, ông H7 đã chuyển nhượng cho người khác đã thực hiện xong việc giao tiền giao đất sử dụng ổn định nên yêu cầu của bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H7 với bà S cũng không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H là có căn cứ nên kháng cáo của bà H, anh Kh1, chị H4, chị H5, anh Kh2 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H đã được miễn theo quy định pháp luật. Riêng anh Kh1, chị H4, chị H5, anh Kh2 phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người 300.000đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, anh Đinh Văn Kh1, chị Đinh Thị H4, anh Đinh Văn Kh2, chị Đinh Thị H5.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 255, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/ 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về các loại án phí, lệ phí tòa án. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc 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 của bà Trần Thị H đối với bà Nguyễn Thị S: Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 298, tờ bản đồ số 11 (nay thửa 13, tờ bản đồ số 27 mới), xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai giữa ông Đinh Ngọc H7 và bà Nguyễn Thị S được UBND xã B2 xác nhận ngày 16/5/2005.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đối ông Phạm Ích Nh về việc buộc ông Phạm Ích Nh phải trả lại diện tích đất 15.060m² thuộc một phần của thửa đất 13, tờ bản đồ số 27 (Diện tích đất này được giới hạn bởi các mốc 2-3-4-5-6-7-8-9-14-11-12-2 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6930/2015 ngày 06/10/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Trảng Bom) cùng toàn bộ cây tràm trồng trên đất tọa lạc tại xã B2, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

3. Chi phí tố tụng: Bà H phải chịu 30.150.709 (Ba mươi triệu một trăm năm mươi nghìn bảy trăm linh chín) đồng (Bà H đã nộp xong chi phí tố tụng).

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị H. Hoàn trả cho bà Trần Thị H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 11.825.000 (Mười một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 000894 ngày 21/5/2015 và 006664 ngày 15/9/2016 mà bà H đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

+ Anh Đinh Văn Kh1, chị Đinh Thị H4, anh Đinh Văn Kh2, chị Đinh Thị H5 mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí mà anh Kh1, chị H4, chị H5, anh Kh2 đã nộp theo các biên lai thu số 0007253; 0007254; 0007255; 007256 ngày 28/10/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

5. Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THA DS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- TAND huyện Trảng Bom.
- Dương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thu Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA**

Trương Thị Thảo Đinh Thị Kiều Lương

Hoàng Thị Thu Minh

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- TAND huyện Long Thành.
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thị Thu Minh