TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HIỆP ĐỨC** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **10**/2021/DS-ST
Ngày 17/3/2021
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP ĐỨC, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Tiến Lãnh**.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hứa Văn Hòa;

Ông Lê Minh Thông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn Huy, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phước, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2021, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLST- DS ngày 29 tháng 7 năm 2020 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị L**; Sinh năm: 1940 (*đã chết*).

- Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền:

+ Chị Trần Thị T; Sinh năm: 1962. Trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Văn S**; Sinh năm: 1972; Trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q. Có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Q.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Cán bộ địa chính xã Thăng Phước (*Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020*). Vắng mặt.

+ Chị Trần Thị H, sinh năm: 1975. Có mặt.

+ Chị Trần Thị T; Sinh năm: 1962. Có mặt.

Trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của những người đồng thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T trình bày:

Năm 2001, Dự án 661 có giao cho hộ anh Trần Ngọc D (*Trần Văn D)*là con trai bà Nguyễn Thị L (*nay đã chết*) diện tích đất 1,5ha tại tiểu khu 512, thuộc thôn 3 (*nay là thôn N*), xã T, huyện H, tỉnh Q để trồng keo và sao đen. Năm 2011, anh D đã bán số keo trên diện tích đất cho anh Nguyễn Văn S với số tiền là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*). Tại thời điểm này anh S có nhận thầu xây dựng nhà cho gia đình chị nhưng đã trả đủ tiền công, không còn nợ tiền của anh S. Đến năm 2012, D (*con bà L*) bị bệnh qua đời. Lúc đó, do điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn, không có ai tiếp tục canh tác nên nhân cơ hội đó anh S đã tiến hành trồng keo lại trên đất. Thời gian sau đó do ba chị bị bệnh nặng, gia đình không còn ai, chị phải chăm sóc ông nên không quan tâm đến diện tích đất nêu trên. Đến năm 2013, chị đã dẫn cán bộ địa chính xã đến diện tích đất này tiến hành đo đạt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị thì thấy có keo trồng trên đất, chị mới biết số keo trên đất là do anh S mới trồng khoảng 3 (*ba*) tháng tuổi. Chị đã nhiều lần gặp anh S yêu cầu anh S phải trả lại đất nhưng anh S không đồng ý với lý do anh D đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh S.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, qua đo đạc đã xác định diện tích đất tranh chấp thực tế hiện nay là 10.722m^2 và tài sản trên đất là 3.216 cây keo dâm hom mới trồng. Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh S phải chặt bỏ cây trên đất và trả lại diện tích đất 10.722m^2 tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q cho gia đình chị quản lý, sử dụng.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn S trình bày: Vào năm 2010, anh có làm nhà cho gia đình anh D, anh D có nợ tiền công làm nhà của anh với số tiền tổng cộng là 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng*). Sau đó, anh D có bán keo cho anh với số tiền là 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*), còn nợ 9.100.000 đ. Sau đó anh D không có tiền trả, nên anh D đã chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp lại cho anh với số tiền là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) để trừ tiền làm nhà. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không viết giấy chuyển nhượng, không chứng thực theo quy định của pháp luật. Vì lúc đó tin tưởng nên khi anh S giao đủ số tiền 30.000.000 đ cho anh D, chị T không yêu cầu viết giấy nhận tiền. Đầu năm 2012, anh tiến hành phát dọn và trồng keo lại trên đất

đồng thời anh S, anh D có đến UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng UBND xã không làm và trả lời đất Dự án không chuyển nhượng được. Anh đã trồng keo và khai thác được một mùa, hiện nay đã trồng lại mùa keo thứ hai. Đến cuối năm 2016 xảy ra tranh chấp quyền sử dụng giữa anh và gia đình chị T.

Nay bà L, bà T yêu cầu Tòa án buộc anh phải trả lại diện tích đất 10.722m2 anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Văn S, Trần Văn N đã ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng và tự quyết định mọi việc;

- Chị Trần Thị H thống nhất với phần trình bày của anh S;

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Q trình bày*: Diện tích đất hiện nay các bên tranh chấp có nguồn gốc do dự án 661 giao cho hộ anh D vào năm 2001 với diện tích là 1,5ha. Sau đó, đến năm 2010, dự án đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho UBND xã T quản lý. Trong quá trình sử dụng, hộ anh D chưa tiến hành kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), diện tích đất này hiện nay vẫn do UBND xã T quản lý. Trong quá trình sử dụng, anh D có bán keo trên đất cho anh Nguyễn Văn S. Đối với diện tích đất thì UBND xã không rõ anh D có chuyển nhượng hay không vì từ trước đến nay, UBND xã không có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nào của các bên. Qua lấy ý kiến dân cư thì đa số nhân dân không biết, chỉ có một số người dân có nghe nói anh D đã chuyển nhượng nhưng cụ thể số tiền bao nhiêu thì nhân dân không rõ. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Q tham gia phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự, đã tiến hành thẩm vấn công khai, tạo điều kiện cho các đương sự tranh luận với nhau theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị tuyên bố việc ông Trần Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 10.722m2 tại tiểu khu 512 thuộc thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q cho ông Nguyễn Văn S là vô hiệu nên việc ông Nguyễn Văn S yêu cầu nhận lại diện tích 10.722m2 là không chấp nhận. Hiện nay diện tích đất trên do UBND xã T, huyện H quản lý nên giao lại diện tích này cho UBND xã T tiếp tục quản lý theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu, mặc khác ngày 15/8/2018, ông Nguyễn Văn S đã thỏa thuận nhận của bà Nguyễn Thị L số tiền 39.648.000 đồng và giao lại các cây keo đã trồng trên đất và diện tích đất cho bà L sử dụng nên không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2017, bà Nguyễn Thị L *(mẹ ruột anh Trần Ngọc D (Trần Văn D đã chết)* yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn S phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 1,5ha và chặt phá keo trồng trên đất tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q và đã giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 26/9/2017. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 41/2020-DS-GĐT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đ đã hủy toàn bộ bản án nêu trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Q giải quyết sơ thẩm lại theo vụ án dân sự thụ lý số 30/2020/TLST-DS ngày 29/7/2020. Tuy nhiên, tại trích lục khai tử số 08/TLKT ngày 19/6/2019 của UBND xã T xác định bà Nguyễn Thị L đã chết vào ngày 15/6/2019. Vì vậy, theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Dân sự 2015 thì quyền, nghĩa vụ của bà L được những người đồng thừa kế tham gia tố tụng. Theo đơn xác nhận ngày 24/8/2020 xác định những người thừa kế của bà Nguyễn Thị L hiện nay gồm: Trần Thị T, Trần Văn N, Trần Văn S. Theo giấy ủy quyền ngày 17/9/2020, anh Trần Văn N, Trần Văn S đã ủy quyền cho chị T tham gia tố tụng và có quyền quyết định toàn bộ sự việc.

Vì vậy, chị Trần Thị T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa chị T và ông S tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q thì thấy:

Tại Hợp đồng khoán trồng rừng và bảo vệ rừng được lập ngày 30/7/2001 giữa BQL trồng rừng H và đại diện hộ nhận khoán ông Trần Ngọc D (*Trần Văn D*), trú tại Thôn 3 (*thôn N*), xã T, huyện H, tỉnh Q với diện tích chưa có rừng với diện tích là 1.5ha để trồng rừng theo kế hoạch chương trình 661 năm 2001, thuộc Tiểu khu 512, khoảnh 1, lô 5 (*Đây là diện tích đất tranh chấp giữa bà T, ông S*) loại đất trồng rừng địa chỉ thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 05/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H thể hiện như sau: Kết quả xem xét, thẩm định tại chổ: Diện tích đất tranh chấp đo đạt thực tế 10.722m^2, loại đất rừng sản xuất, (*chênh lệch thiếu so với hợp đồng là 4.278m2*), thuộc Tiểu khu 512, khoảnh 8, tờ bản đồ số 1 thuộc thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q.

Tại Công văn số 116/PTNMT ngày 31/12/2020 của Phòng TN&MT huyện H trả lời nguyên nhân có sự chênh lệch như trên là do Hợp đồng giao khoán trồng rừng theo phân chia quy hoạch ba loại rừng và phân chia ranh giới tiểu khu – khoảnh – lô theo chuyên ngành lâm nghiệp, còn tại kết quả xem xét, thẩm định tại chổ ngày 05/5/2017 của TAND huyện H xác định vị trí thửa đất tranh chấp theo

quy định của pháp luật đất đai. Qua kiểm tra vị trí thửa đất theo hợp đồng giao khoán và vị trí đo đạc, thẩm định thực tế trùng khớp nhau là một.

Từ khi nhận đất Dự án 661, anh D trồng cây keo và sao đen và tiếp tục anh S trồng keo, không thay đổi gì và không tranh chấp với ai. Vì vậy, Tòa án xác định vị trí diện tích đất tranh chấp giữa chị T và anh S là 10.722m^2 thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, tờ bản đồ số 01, thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q.

[3] Xét việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Anh S khai rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ anh D vào khoảng cuối năm 2011. Lý do là để khấu trừ nợ từ tiền công làm nhà cho gia đình anh D là 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng*). Chị T cho rằng chỉ bán keo trên đất, còn diện tích đất thì không chuyển nhượng cho anh S. Gia đình chị đã thanh toán đầy đủ tiền công làm nhà, hoàn toàn không có nợ tiền của anh S. Theo lời khai của người làm chứng anh Trần Văn C thì gia đình bà T, anh D có nợ tiền công làm nhà của anh S khoảng 12.500.000đ (*Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng*). Anh C là thợ làm công cho anh S, do anh S không có tiền trả tiền công thợ nên anh cùng với anh S đến nhà gặp chị T, anh D để đòi tiền công. Mặt khác, qua xác minh và lời khai của những người làm chứng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/9/2017 đều cho rằng có nghe nói đến việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên giữa anh D và anh S. Anh Nguyễn Văn Đ khai có chứng kiến việc anh D nói đến việc chuyển nhượng đất cho anh S. Những người làm chứng anh Trần Văn Kh, chị Nguyễn Thị Kiều H, chị Trần Thị T khai tại thời điểm năm 2011 có đi làm keo cho anh S, sau khi anh D cúng rừng có mời mọi người ngồi uống rượu và trực tiếp nghe anh D nói đã bán diện tích đất cho anh S với số tiền 30.000.000đ và keo trên đất là 3.500.000đ. Vì vậy, lời khai của chị T về việc không thừa nhận nợ tiền công làm nhà của anh Sáu là không đúng thực tế và anh S trình bày là hợp lý.

Chị T cho rằng không nhận tiền chuyển nhượng đất của anh S. Chị chỉ thừa nhận anh D có bán số keo trên đất là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*), số tiền này chị đã nhận đủ từ anh S. Tuy nhiên, qua xác minh và lời khai của những người làm chứng thấy rằng, do thực hiện theo nội dung hợp đồng giao khoán, trồng cây phòng hộ sao đen và cây phù trợ là keo tai tượng theo quy định của Dự án nên số lượng cây keo đạt rất thấp, không hiệu quả. Những người có đất canh tác đất tại khu vực này và những người trực tiếp khai thác keo cho anh S tại thời điểm đó đều khai rằng sản lượng keo khoảng 07 đến 08 tấn, trị giá khoảng hơn 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Vì vậy, lời khai của chị T về giá trị keo trên đất là không phù hợp, lời khai của anh S là có cơ sở.

Chị T khai, sau khi bán keo cho anh Sáu thì anh D mất, lợi dụng lúc gia đình chị không có ai nên anh S đã trồng lại keo trên đất và chiếm đoạt luôn diện tích đất. Tuy nhiên, theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những người làm chứng khai rằng, thời điểm anh Sáu khai thác keo là vào khoảng cuối năm 2011 và trồng lại keo vào đầu năm 2012. Lúc đó, anh D vẫn còn sống và không có ý kiến gì (*giấy báo tử của anh D mất vào tháng 10/2012*). Hơn nữa, trong khoảng thời gian anh S canh tác trên đất từ năm 2012 đến năm 2016, gia đình chị T không đề cập gì với anh S về việc phải trả lại diện tích đất nêu trên và hai bên cũng không có tranh chấp gì

dẫn đến khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Do vậy lời khai nêu trên là chị T là không đúng thực tế.

Chị T khai vào năm 2013, chị có dẫn anh T cán bộ địa chính xã T đến diện tích đất này đo đạt để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, keo trồng trên đất khoảng 3 (ba) tháng tuổi, lúc đó chị T không biết ai đã trồng keo trên đất. Sau đó, chị mới được nhân dân trong xóm cho biết keo trên đất là do anh S trồng. Chị đã làm đơn khiếu nại yêu cầu UBND xã T giải quyết. Tuy nhiên, anh T phủ nhận lời khai này của chị T. Anh cho rằng, tại thời điểm này anh đi học không có đến diện tích đất này để đo đạt. Đến năm 2014, theo chủ trương chung của huyện thì anh cùng với đoàn đo đạt có đến diện tích đất này để đo đạt nhưng do chị T không biết ranh giới, hơn nữa chị T khai đất là của gia đình chị nhưng keo trên đất là do anh S trồng hơn hai năm tuổi nên không thể tiến hành việc đo đạt. Như vậy, lời khai nêu trên của chị T là không đúng.

Tại Đơn xin xác nhận của anh Nguyễn Văn S có sự chứng thực của UBND xã T ngày 15/8/2018 thì vợ chồng anh S, chị H nhận số tiền 39.648.000 đ của gia đình bà L *(số tiền 30.000.000 đ tiền đất, 9.648.000 đ tiền keo gia đình anh S trồng*), giao toàn bộ diện tích đất tranh chấp và keo cho gia đình bà L trọn quyền sơ hữu, sử dụng.

Từ những chứng cứ phân tích trên cho thấy, mặc dù gia đình chị T đã biết nhưng không thừa nhận việc anh D đã chuyển nhượng diện tích đất cho anh Nguyễn Văn S, nhưng Hội đồng xét xử xét thấy những chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa anh Trần Văn D và anh Nguyễn Văn S với số tiền 30.000.000 đ là có thật.

[4] Xét hiệu lực của việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Theo điểm b, Điều 3 của Hợp đồng khoán rừng và bảo vệ rừng Dự án 661 của hộ anh Trần Ngọc D (*Trần Văn D*) thể hiện: "*Khi chủ hộ thấy mình không có khả năng quản lý, sử dụng diện tích đã được giao thì báo ngay cho Ban quản lý Dự án để giải quyết và giao cho người khác quản lý và sử dụng*". Việc anh D chuyển nhượng diện tích đất Dự án cho anh S là vi phạm pháp luật; không có chứng thực hoặc công chứng của cơ quan có thẩm quyền (*vi phạm điểm Điều 122 BLDS năm 2005*). Vì vậy, việc chuyển nhượng trên là vô hiệu, gia đình chị T là người có lỗi trong việc chuyển nhượng này.

Mặt khác, theo lời khai của anh Sáu khi anh D còn sống, anh D có dẫn anh S ra UBND xã T để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được trả lời rằng do đang còn hợp đồng trong Dự án 661 không làm được. Như vậy, anh S biết không thể nhận chuyển nhượng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh S vẫn cố tình thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất để trừ nợ làm nhà của gia đình D. Hơn nữa, theo quy định của pháp luật, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng các bên không thực hiện. Vì vậy, anh S cũng có một phần lỗi trong việc nhận chuyển nhượng diện tích đất này.

Theo quy định khoản 4, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*"; như đã phân tích trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình chị T và S, các bên đều có lỗi như nhau,

nên không tính thiệt hại để bồi thường. Mặc khác trong quá trình giải quyết vụ án, anh S không yêu cầu bồi thường thiệt hại mà chỉ yêu cầu được nhận diện tích đất 10.722m^2 mà gia đình chị T đã chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên cho thấy việc chuyển nhượng diện tích đất Dự án đang tranh chấp nêu trên giữa gia đình chị T cho anh S là vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: " *Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*"; Buộc gia đình chị T phải hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng là 30.000.000đ cho anh S, chị H và anh S, chị H trả lại diện tích đất 10.722m^2 tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q cho gia đình chị T.

Diện tích đất 10.722m^2 (*tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q*) theo Hợp đồng giao khoán Dự án 661 ngày 30/7/2001 cho ông Trần Ngọc D (*Trần Văn D*), hiện nay UBND xã T đang quản lý, nhưng UBND xã không có ý kiến gì, do vậy những người thừa kế của ông Trần Ngọc D (*Trần Văn D*) tiếp tục quản lý, sử dụng theo Hợp đồng giao khoán Dự án 661.

[5] Về tài sản trên đất: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05 tháng 5 năm 2017, Hội đồng định giá đã xác định: Tài sản trên đất là 3.216 cây keo dâm hom do anh S, chị H trồng vào năm 2016 trị giá là 9.648.000đ (*Chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*). Như đã phân tích trên, việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp là vô hiệu, buộc anh S, chị H phải hoàn trả lại diện tích đất tranh chấp lại cho gia đình chị T. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc anh S, chị H giao toàn bộ số keo trên diện tích đất 10.722m^2 cho gia đình chị T được quyền sở hữu và gia đình chị T phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị keo trên đất cho anh S, chị H.

Tại thời điểm bản án sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 26/3/2017 có hiệu lực pháp luật, các bên đã thực hiện theo quyết định của bản án. Gia đình chị T đã hoàn trả số tiền 39.648.000 đ (*30.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, 9.648.000 đ là tiền keo*) cho anh S, chị H vào ngày 15/8/2018. Anh S, chị H đã thống nhất giao toàn bộ số keo trên diện tích đất 10.722m^2 cho gia đình chị T được quyền sở hữu. Từ đó, chị T đã kêu công chị Hồ Thị B, anh Lê Tấn P phát dọn, chăm sóc keo.

Tuy nhiên, anh S khai rằng sau khi nhận số tiền 39.648.000 đ (*tiền đất, keo*) ngày 15/8/2018 nhưng gia đình anh vẫn tiếp tục lên phát dọn, chăm sóc keo là không có căn cứ; vì tại Giấy xác nhận ngày 15/8/2018 anh S, chị H đã thống nhất giao toàn bộ diện tích đất tranh chấp và keo trồng cho gia đình chi T trọn quyền quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử không xem xét, bồi hoàn công chăm sóc keo của anh S, chị H tại thời điểm trên.

[6] Ngày 20/3/2020, anh S giao nộp chứng cứ cho Tòa án nhân dân cấp cao Đ là Giấy nợ rằng ông Lê Đình T có vay tại Ngân hàng Phát triển và nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện H, tỉnh Q số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) cho anh S mượn. Tuy nhiên, anh S không có chứng cứ chứng minh được việc mượn số tiền này mục đích trả cho anh D để nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp, hơn nữa, dù có hay không việc vay mượn số tiền trên để trả cho anh D thì đây cũng không phải là thiệt hại khi phát sinh hiệu lực hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Anh Nguyễn Văn S đã thi hành xong theo biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 26/12/2017 của Chi cục THADS huyện H.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) nguyên đơn đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh S phải hoàn trả số tiền này cho những người thừa kế của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (*đã chết*) nay là chị Trần Thị T về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với anh Nguyễn Văn S.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, tờ bản đồ số 01, thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q giữa gia đình chị Trần Thị T và anh Nguyễn Văn S vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn S, chị Trần Thị H phải hoàn trả lại diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, tờ bản đồ số 01, thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Q cho gia đình chị Trần Thị T. Gia đình chị Trần Thị T phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Về tài sản trên đất: Giao toàn bộ số keo trên diện tích đất 10.722m^2 cho gia đình bà Nguyễn Thị L nay là chị Trần Thị T được quyền sở hữu. Gia đình chị T phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị keo trên đất cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H với số tiền là 9.648.000đ (*Chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*). Tổng cộng số tiền gia đình gia đình chị T phải trả cho anh S, chị H là 39.648.000đ (*Ba mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*). Gia đình anh S, chị H đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 15/8/2018.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Nguyễn Văn S phải có trách nhiệm hoàn trả cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị L nay là Trần Thị T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*).

Về án phí: Anh Nguyễn Văn S phải chịu án phí DS-ST là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Anh Nguyễn Văn S đã thi hành xong theo biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 26/12/2017 của Chi cục THADS huyện H.

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, 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.

Các bên đương sự được quyền kháng cáo bán án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. (Ngày 17/3/2021). Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Q;*
- *VKSND H. H;*
- *Cơ quan THADSH. H;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ + Án văn.*

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

Nguyễn Tiến Lãnh