

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày: 06/01/2023

V/v “*Tranh chấp QSDĐ; HĐCN QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ; BTTH tài sản*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Đức Thiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 349/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp QSDĐ; HĐCN QSDĐ; Hủy GCN QSDĐ; BTTH tài sản*”.

**Nguyên đơn:** Bà Tống Thị Tường Vân, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: số 159, Xa Lộ Hà Nội, phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Vũ Hồ Thành, sinh năm 1958. (vắng mặt), tại phiên tòa bà Vân hủy bỏ ủy quyền đối với ông Thành và tự mình tham gia phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Quang Nhựt thuộc Văn phòng Luật sư Nhựt - Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa (có mặt); và Luật sư Quảng Khoa Toàn thuộc Công ty Luật TNHH MTV QHN – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**Bị đơn:** Bà Hoàng Thị Thảo, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: H28 khu dân cư Đông Xuân An, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Trần Duy Ninh, sinh 1982 (vắng mặt), Địa chỉ: 536/9 Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh; và ông Lê Anh Dũng, sinh năm 1998 (có mặt), địa chỉ: 97 Y Ngông, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

- 1/ Ông Trương Ngọc Lai, sinh năm 1974. (vắng mặt)  
Địa chỉ: Khu phố 9, phường Phú Trinh, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- 2/ Ông Võ Văn Thuận, sinh năm 1963. (vắng mặt)
- 3/ Bà Phạm Thị Ba, sinh 1965(vắng mặt)  
Địa chỉ: thôn Dân Phú, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận
- 4/ Ông Lê Quang Huy, sinh 1967 (vắng mặt)  
Địa chỉ: 104 Chu Văn An, Phường 26, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.  
Người đại diện theo ủy quyền của ông Huy: bà Đặng Thị Kim Khánh, sinh năm 1997. (có mặt)  
Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Đông Nam, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- 5/ Ủy ban nhân dân TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; (có đơn xin vắng mặt)
- 6/ Ông Nguyễn Ngọc Linh, sinh 1976; (vắng mặt)  
Địa chỉ: Thôn Tiến Phú, xã Tiến Lợi, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- 7/ Ông Nguyễn Ngọc Hùng, sinh 1980; (có mặt)  
Địa chỉ: A3.11 Ocean Vista, Sialink Mũi Né, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- 8/ Bà Lục Thị Thanh, sinh năm 1969; (có đơn xin vắng mặt)  
Địa chỉ: số 5A đường Phan Bội Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
- 9/ Bà Nguyễn Thị Mộng Điệp, sinh năm 1971; (có đơn xin vắng mặt)  
Địa chỉ: Thôn 6, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2018 và bản tự khai tiếp theo bà Tổng Thị Tường Vân trình bày:***

Năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Mộng Điệp (sinh năm 1971, địa chỉ: thôn 6, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng) thửa đất diện tích khoảng 17.000m<sup>2</sup> và của bà Lục Thị Thanh (sinh năm 1969, địa chỉ: số 5A, đường Phan Bội Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng) thửa đất diện tích khoảng 9.000m<sup>2</sup>. Hai thửa đất liền kề nhau và tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Qua đo đạc thực tế thì tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Mộng Điệp và bà Lục Thị Thanh là 35.300m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã tiến hành trồng cây bạch đàn trên đất và đã thu hoạch 01 lần, sau đó tiếp tục trồng cây bạch đàn. Năm 2016 bà phát hiện bà Hoàng Thị Thảo chặt phá cây trồng trên đất, chiếm đất của bà, nên bà đã ngăn cản thì bà Thảo cho rằng diện tích đất 35.300m<sup>2</sup> là của bà Thảo, bà Thảo đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua tìm hiểu bà được biết nguồn gốc diện tích đất 35.300m<sup>2</sup> gồm: 01 thửa diện tích khoảng 1,2 ha của bà Nguyễn Thị Trọng, sinh năm 1954, địa chỉ: thôn Tiến Hiệp, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và 01 thửa diện tích khoảng 2,4 ha của ông Nguyễn Văn Thương, sinh năm 1974, địa chỉ: thôn Phú Khánh, xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Bà Trọng và ông Thương chuyển nhượng cho ông Hồ Lương Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang. Sau đó ông Hồ Lương Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang chuyển nhượng cho bà Điệp và bà Thanh. Sau đó ông Sơn và bà Trang tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Trương

Ngọc Lai, sinh năm 1974, địa chỉ: khu phố 9, phường Phú Trinh, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Do ông Lai nhờ ông Võ Văn Thuận, sinh năm 1963, địa chỉ: xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận đứng tên giùm thửa đất nêu trên nên ông Lai có nhờ ông Sơn đưa đến gặp bà Trọng và ông Thương để viết lại giấy chuyển nhượng từ bà Trọng và ông Thương sang cho ông Thuận. Sau khi viết lại giấy chuyển nhượng thì ông Thuận làm thủ tục và được ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 435562, BE 435563, BE 435564 cùng ngày 08/8/2011 cùng đứng tên Võ Văn Thuận.

Năm 2014, ông Lai chuyển nhượng 03 thửa đất cho bà Hoàng Thị Thảo. Ngày 16/10/2014, ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 830452, BS 830453, BS 830454 đứng tên Hoàng Thị Thảo. Tổng diện tích 03 thửa đất theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 35.300m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tiên Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Việc ông Hồ Lương Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mộng Điệp và bà Lục Thị Thanh nhưng lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trương Ngọc Lai là hoàn toàn trái pháp luật và việc ông Lai chuyển nhượng cho ông Lê Quang Huy cũng không hợp pháp. Đồng thời hành vi của bà Nguyễn Thị Trọng và ông Nguyễn Văn Thương ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Võ Văn Thuận (người được ông Lai nhờ đứng tên quyền sử dụng đất) cũng không hợp pháp, bởi trước đó bà Trọng và ông Thương đã chuyển nhượng cho ông Sơn và bà Trang.

Bà Vân yêu cầu:

- Buộc bà Hoàng Thị Thảo phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích 35.300m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiên Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và trả lại diện tích đất trên cho bà;

- Hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 830452, BS 830453 và BS 830454 do ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 16/10/2014 cho bà Hoàng Thị Thảo.

*Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/01/2019, bà Tống Thị Tường Vân yêu cầu:*

Bà Hoàng Thị Thảo phải bồi thường thiệt hại 12.000 cây Bạch Đàn trồng trên diện tích 35.300m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiên Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận trị giá 250 triệu đồng cho bà.

*Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/01/2019 bà Tống Thị Tường Vân yêu cầu:*

1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Lương Sơn, bà Nguyễn Thị Thùy Trang với ông Trương Ngọc Lai là vô hiệu;

2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Trọng, ông Nguyễn Văn Thương với ông Võ Văn Thuận là vô hiệu;

3/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc Lai với ông Lê Quang Huy là vô hiệu;

4/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Thuận với bà Hoàng Thị Thảo là vô hiệu;

5/ Hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 435562, BE 435563, BE 435564 do ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 08/8/2011 cho ông Võ Văn Thuận;

6/ Hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 830452, số BS 830453 và số BS 830454 do ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 16/10/2014 cho bà Hoàng Thị Thảo.

*Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung đề ngày 04/3/2020, bà Tống Thị Tường Vân yêu cầu:*

*- Xin rút, không tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết 05 yêu cầu được ghi trong Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/01/2019, cụ thể:*

1/ Rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Lương Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang với ông Trương Ngọc Lai là vô hiệu;

2/ Rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Trọng, ông Nguyễn Văn Thương với ông Võ Văn Thuận là vô hiệu;

3/ Rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Ngọc Lai với ông Lê Quang Huy là vô hiệu;

4/ Rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn Thuận với bà Hoàng Thị Thảo là vô hiệu;

5/ Rút yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 435562, BE 435563, BE 435564 do ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 08/8/2011 cho ông Võ Văn Thuận.

*- Bà Vân yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Huy (được ông Võ Văn Thuận và bà Phạm Thị Ba ủy quyền) với bà Hoàng Thị Thảo là vô hiệu.

Đồng thời đề nghị Tòa án đưa ông Lê Quang Huy, sinh 1967, CMND số: 024040227 do Công an TP. Hồ Chí Minh cấp; địa chỉ thường trú: số 104 Chu Văn An, phường 26, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và bà Phạm Thị Ba, sinh 1965, CMND số 260455358 do Công an tỉnh Bình Thuận cấp, địa chỉ thường trú: Thôn Dân Phú, xã Hàm Kiệm, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Còn các yêu cầu khởi kiện khác như đòi tài sản, bồi thường thiệt hại tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thảo..., bà vẫn giữ nguyên như đơn khởi kiện ngày 16/8/2018 và khởi kiện bổ sung ngày 07/01/2019.

***Bị đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà Thảo là người thứ ba ngay tình, bà Thảo cũng đã làm đầy đủ các thủ tục mà pháp luật quy định như ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và đã làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ.

Bà Thảo là người thứ ba ngay tình nên bà Thảo có quyền tác động trên đất. Bà Thảo không biết gì về cây trồng trên đất của bà Vân, cây trồng đã có từ chủ đất cũ, bao gồm rất nhiều loại cây chứ không riêng cây bạch đàn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết trình bày tại văn bản số 12488/UBND-TH ngày 14/11/2018 có ý kiến như sau:** Việc ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 435562, BE 435563, BE 435564 cùng ngày 08/8/2011 cho ông Võ Văn Thuận được Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an TP. Phan Thiết xác định có sai sót về trình tự, thủ tục trong quá trình xác minh nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Tuy nhiên, do ông Võ Văn Thuận đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Hoàng Thị Thảo và bà Hoàng Thị Thảo đã được UBND TP. Phan Thiết cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 830452, BS 830453 và BS 830454 cùng ngày 16/10/2014. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ thì UBND TP. Phan Thiết không thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị Thảo.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc Lai tại Bản tự khai ngày 03/4/2019 trình bày:** Vào năm 2004, thông qua người quen, ông và ông Võ Văn Thuận cùng mua chung 01 khu đất khoảng 35.300 m<sup>2</sup> đất tại thôn Tiên Bình, xã Tiên Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận của ông Hồ Lương Sơn, bà Nguyễn Thị Thùy Trang. Nhưng khi ký giấy sang nhượng do bà Trọng và ông Thương đứng tên sang nhượng cho ông Võ Văn Thuận; ngày 08/8/2011 UBND TP. Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 435562, BE 435563, BE 435564 cho ông Võ Văn Thuận. Sau đó, ông và ông Thuận chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thảo. Do bận công việc, sức khỏe yếu nên ông đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Thuận trình bày:** Vợ chồng ông là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất diện tích 35.300 m<sup>2</sup> đất tại thôn Tiên Bình, xã Tiên Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 435562, BE 435563, BE 435564. Thực chất, là do ông hùn mua chung với ông Trương Ngọc Lai vào năm 2004. Sau đó, ông và ông Lai chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Thảo. Do bận công việc, sức khỏe không tốt nên ông đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lục Thị Thanh trình bày:** Trước đây, do bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung ở thôn 6, xã Lộc An, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng có nợ tiền của bà. Do bà Nhung không có tiền trả nợ nên bà Nhung đã cầm trả nợ bằng thửa đất mà bà Nhung đã mua của vợ chồng ông Sơn bà Trang tại xã Tiên Thành, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bà. Sau đó, do ở xa nên bà có nhờ bà Trang tìm người để bán lại diện tích đất này và bà Trang đã giới thiệu bà Vân để mua lại. Đến năm 2010, bà cùng với bà Trang, bà Vân đã gặp nhau và bà đã đồng ý bán lại diện tích khoảng 9.000 m<sup>2</sup> đất này cho bà Vân với giá 100.000.000 đồng, giữa bà với bà Vân có làm giấy mua bán và bà đã giao giấy mua bán giữa vợ chồng bà Trang với bà Nhung cho bà Vân. Giữa bà và bà Vân thỏa thuận sau này việc làm giấy tờ - sổ đỏ không liên quan gì tới bà mà bà Vân tự đi làm. Sau khi được Tòa án tỉnh Bình Thuận cho xem Hợp đồng mua bán đề ngày 20/11/2010 mà bà Vân đã cung cấp cho Tòa án, bà xác định đúng là giấy mua bán mà bà đã lập với bà Vân năm 2010.

Bà Vân đã trả đủ tiền mua đất cho bà và bà đã giao đất cho bà Vân. Nên hiện nay bà không còn liên quan gì đến diện tích đất này.

Do thời gian quá lâu nên bà không nhớ rõ vị trí đất mua của vợ chồng bà Trang, sau đó bà bán lại cho bà Vân. Nhưng sau khi được Tòa án cho xem bản đồ vị trí đất tranh chấp, thì bà đã xác định vị trí đất mua của vợ chồng bà Trang và bà bán cho bà Vân trên Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết lập ngày 22/7/2019 kèm theo Biên bản đối chất ngày 12/11/2020 của Tòa án tỉnh Bình Thuận. Bà đề nghị Tòa án căn cứ vào lời khai của bà để giải quyết và không mời bà nữa.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng Điệp trình bày:** Khoảng năm 2006, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hồ Lương Sơn bà Nguyễn Thị Thùy Trang một thửa đất tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận diện tích khoảng 2 mẫu ( 20.000 m<sup>2</sup>), với giá 40.000.000 đồng/mẫu. Đến năm 2010 do điều kiện ở xa nên bà đã được bà Trang giới thiệu và bà đã bán diện tích đất này cho bà Tống Thị Tường Vân với giá 170.000.000 đồng, hai bên làm giấy viết tay có sự chứng kiến và làm chứng của bà Nguyễn Thị Thùy Trang và bà Lục Thị Thanh; đúng như Hợp đồng mua bán đề ngày 20/11/2010 mà bà Vân đã cung cấp cho Tòa án, bà Vân đã trả đủ tiền mua đất cho bà và bà đã giao đất cho bà Vân. Nên, hiện nay bà không còn liên quan gì đến diện tích đất này.

Do việc mua bán này quá lâu và bà không phải là dân ở địa phương, nên bà không thể nhớ rõ vị trí đất mà bà đã mua của vợ chồng ông Sơn, bà Trang và bà đã bán cho bà Vân. Sau khi được Tòa án cho xem bản đồ vị trí đất tranh chấp, thì bà đã xác định vị trí đất mua của vợ chồng bà Trang và bán cho bà Vân trên Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết lập ngày 22/7/2019 kèm theo Biên bản đối chất ngày 12/11/2020 của Tòa án tỉnh Bình Thuận.

Do ở xa, đi lại khó khăn nên bà đề nghị Tòa án căn cứ vào lời khai của bà để giải quyết, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Linh trình bày:** Vào năm 2016, bà Tống Thị Tường Vân, ông Nguyễn Ngọc Hùng cư ngụ tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh là người nhà của ông không phải là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nên vợ chồng bà Vân có nhờ ông đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Tiến Thành cho vợ chồng bà Vân.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết đã có bản vẽ xác định diện tích ông xin cấp Giấy chứng nhận là 27.033,5m<sup>2</sup>, bản vẽ này đã được Giám đốc Chi nhánh ký ngày 25/8/2016. Ngày 27/12/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết đã có văn bản số 1337/CNVPĐKĐ DPT Thông báo kết quả thẩm tra hồ sơ địa chính do ông đứng tên giùm vợ chồng bà Vân và ông đã ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Hùng đã làm đơn khiếu nại đến ủy ban nhân dân xã Tiến Thành và UBND xã Tiến Thành có văn bản số 146/CV-UBND ngày 19/4/2017 trả lời đơn khiếu nại của ông cho rằng 03 thửa đất mà vợ chồng ông Hùng nhờ ông đứng tên xin cấp giấy chứng nhận đã cấp cho người khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Hùng trình bày:** vào năm 2010, vợ chồng ông có mua của bà Nguyễn Thị Mộng Điệp và bà Lục Thị Thanh khoảng 3,3 ha đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Sau đó vợ chồng ông đã trồng Bạch đàn trên đất, đến năm 2016 vợ chồng ông có nhờ anh trai của ông là ông Nguyễn Ngọc Linh đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Phan Thiết

đã phối hợp với UBND xã Tiến Thành đo đạc bản đồ địa chính số 37-2016 thì diện tích đất mà vợ chồng ông xin cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 29, diện tích 27.033,5 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 27/12/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có Công văn số 1337/CNVPĐKĐĐPT v/v Thông báo kết quả thẩm tra hồ sơ hành chính gửi cho ông Nguyễn Ngọc Linh cho biết diện tích đất ông Linh đăng ký cấp giấy chứng nhận đã cấp giấy cho người khác. Nên ông đã khiếu nại đến UBND xã Tiến Thành và UBND xã Tiến Thành đã có văn bản số 146/CV-UBND ngày 19/4/2017 trả lời đơn khiếu nại của ông cho rằng 03 thửa đất mà vợ chồng ông nhờ ông Linh xin cấp giấy chứng nhận đã cấp cho người khác. Nên vợ chồng ông đã làm đơn tố cáo đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Tp. Phan Thiết và Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Tp. Phan Thiết đã có Văn bản số 408/CSĐT-KT ngày 27/7/2018 gửi Chủ tịch ủy ban nhân dân TP. Phan Thiết đề nghị thu hồi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Thảo.

**Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thùy Trang trình bày:** Vào năm 2001- 2002, vợ chồng bà có mua của bà Nguyễn Thị Trọng nhà ở Phan Thiết và ông Nguyễn Văn Thương nhà ở huyện Hàm Thuận Nam (đã chết) khoảng 4ha đất tại xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; việc mua bán hai bên chỉ làm giấy tay, không đo đạc mà chỉ ước lượng diện tích, giá khoảng mấy chục triệu đồng, cụ thể bao nhiêu bà không nhớ rõ.

Sau đó, vợ chồng bà có bán cho bà Nguyễn Thị Mộng Điệp khoảng 02 ha với giá 80.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung khoảng 01 ha với giá 40.000.000 đồng. Việc mua bán đất giữa vợ chồng bà và bà Điệp, bà Nhung có làm giấy viết tay do người mua giữ. Sau đó, bà Nhung đã bán lại cho bà Lục Thị Thanh cũng là người ở Lâm Đồng;

Do bà Điệp và bà Thanh muốn bán lại đất này nên đã nhờ bà tìm người bán. Sau đó bà có giới thiệu cho 01 người ở Sài Gòn ra tìm mua đất tên Vân; sau đó bà Điệp và bà Thanh đã bán lại cho bà Vân, hai bên có làm giấy viết tay và nhờ bà làm chứng; đất này có tứ cận: Một mặt giáp với bìa rừng, một mặt giáp đường đất đỏ giáp với xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

Bà xác định vị trí đất mà vợ chồng bà bán cho bà Điệp và bà Thanh (Nhung) trên Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết lập ngày 22/7/2019.

Ngoài việc bán đất cho bà Điệp và bà Thanh (Nhung), thì chồng bà có bán đất cho ai nữa hay không bà không biết.

**Người làm chứng ông Hồ Lương Sơn trình bày:** Vào khoảng năm 2004, 2005 ông có mua đất tại xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận của 04 hộ dân ở xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết và ở xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, còn họ tên gì và địa chỉ cụ thể thì ông không nhớ vì mua bán đã từ lâu. Khi mua bán hai bên chỉ làm giấy viết tay, mua của ai thì viết giấy mua bán riêng với người đó, không có xác nhận của chính quyền địa phương và cũng không có người làm chứng. Khi đó thì những hộ dân này chưa có giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng họ cam kết là đất do họ khai phá và chịu trách nhiệm nếu có tranh chấp xảy ra. Diện tích ông mua của bốn hộ vừa nêu trên khoảng gần 5 héc ta chứ không xác định chính xác diện tích là bao nhiêu, vì khi mua chỉ đo bằng dây- ước chừng chứ không đo máy.

Sau khi mua xong thì ông tiến hành phát dọn cây cối, bụi rậm trên đất cho liền thửa rồi trồng cây xà cừ trên diện tích đất khoảng 3 héc ta, diện tích đất còn lại thì để trống.

Đến khoảng năm 2006, 2007 có hai người bạn của vợ tên Nhung và Điệp ở trên Lâm Đồng xuống mua đất của vợ chồng ông, bà Điệp mua nhiều hơn bà Nhung nhưng diện tích cụ thể thì ông không nhớ. Khi mua hai bên viết giấy mua bán tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương và cũng không có người làm chứng. Bà Nhung với bà Điệp mua khoảng 03 héc ta tại vị trí mà ông đã trồng xà cừ, giá cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ chính xác, khoảng vài chục triệu đồng/héc ta. Sau đó bà Nhung có bán đất cho bà Thanh hay không thì ông không nhớ vì đã lâu.

Sau đó, vào khoảng năm 2010, 2011, ông có bán cho ông Lai người ở Phan Thiết diện tích đất còn lại khoảng 1,8 đến 02 ha, giá bao nhiêu thì ông không nhớ nhưng khoảng tầm mấy chục triệu/01ha. Hiện nay, do đất không còn lùm bụi, bờ ranh như trước đây nên ông không thể xác định được diện tích đất trước đây bán cho bà Điệp và bà Nhung cũng như bán cho ông Lai cụ thể ở vị trí nào; nhưng sau khi được xem Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp, qua việc xác định vị trí đất của bà Điệp và bà Thanh tại Biên bản đối chất ngày 12/11/2020 của Tòa án tỉnh Bình Thuận, ông thống nhất với bà Điệp và bà Thanh về vị trí đất trước đây vợ chồng ông bán cho bà Điệp và bà Thanh trên Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết lập ngày 22/7/2019.

**Người làm chứng ông Trần Văn Ngà trình bày:** Khoảng năm 2010, 2011 bà Tống Thị Tường Vân ở Sài Gòn ra thấy ông làm rẫy ở thôn Tiến Hòa, xã tiến Thành, thành phố Phan Thiết nên bà Vân có gặp ông hỏi việc trồng cây bạch đàn. Sau khi trao đổi, bà Vân có nhờ ông kêu người cày đất của bà tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết và ông đã kêu ông Ten, ông không biết tên cụ thể; địa chỉ ở thôn Tiến Phú, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết. Sau khi ông Ten cày đất, bà Vân thuê ông đi mua cây giống Bạch đàn, do thời gian đã lâu nên ông không nhớ số lượng là bao nhiêu cây, ông mua rất nhiều lần, hết lại mua. Ông là người trực tiếp thuê nhân công trồng cây cho bà Vân, khi trồng cây cách cây là 1,5m; hàng cách hàng là 2m, trồng trên hai thửa với diện tích đất khoảng 5 đến 6 ha. Tại thời điểm trồng cây, trên trên đất có một số cây Điều và Xà cừ, do trồng theo hàng nên những cây điều và cây Xà cừ để lại chứ không cày. Khi đó, đất bà Vân có phần giáp ranh với đất của Nhà nước trồng cây keo lá tràm.

Bà Vân trả công cho những người trồng cây là 150.000 đồng/người/ngày, riêng ông quản lý nhân công lại đi lại nhiều nên bà Vân trả 300.000 đồng/ngày và trả tiền xăng xe riêng. Ông cam đoan lời khai trên là đúng sự thật, nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**Người làm chứng ông Nguyễn Quốc Tuấn trình bày:** Ông là chủ cơ sở thu mua chế biến Nông sản và các loại gỗ vườn trồng GIA HUY tọa lạc tại tổ 8, khu phố 3, thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Ông thường xuyên thu mua nguồn nguyên liệu làm dăm keo tràm và dăm bạch đàn (dăm pioma) tại các địa phương trong tỉnh để cung ứng cho nhà máy bia Sài Gòn và xuất khẩu.

Trong năm 2015 hoặc 2016 (thời gian lâu nên ông không nhớ chính xác) ông có thu mua cây Bạch đàn của vợ chồng bà Vân, ông Hùng (nói tiếng miền Nam, người Sài Gòn, hai vợ chồng đều có nước da trắng), số lượng cây khoảng 5- 6 nghìn cây, trên



diện tích khoảng 3 ha rưỡi với giá tiền trên 100 triệu đồng, nên ông chỉ trả 100.000.000d (một trăm triệu đồng), bà Vân là người trực tiếp nhận tiền của ông.

Ông cam đoan lời khai trên là đúng với sự thật, nếu sai ông xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Do việc kinh doanh rất bận rộn, nếu chỉ có nội dung liên quan đến việc mua bán cây bạch đàn với bà Vân, ông Hùng thì ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông nữa và ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

**Người làm chứng ông Võ Trương Thành trình bày:** Trước đây, bà Vân ở thành phố Hồ Chí Minh có ra trồng cây Bạch đàn trên đất của bà Vân, giáp đất của gia đình ông tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết. Sau khi trồng xong, bà Vân có nhờ ông trông coi dùm cây bạch đàn vì bà Vân ở xa không thể trông coi.

Đến khoảng năm 2016 thì bà Vân khai thác cây bạch đàn, đến năm 2017 ông thấy có một số người vào chặt cây bạch đàn mọc chồi lên, do chưa đến tuổi khai thác nên ông có gọi cho bà Vân hỏi thì bà Vân nói là không kêu người khai thác và nhờ ông ngăn chặn để bà Vân đến. Ông cam đoan lời khai trên là đúng sự thật, nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Nguyên đơn xác định tranh chấp với bị đơn về quyền sử dụng đất mà không tranh chấp giá trị tài sản, nên nguyên đơn không yêu cầu định giá lại đất tranh chấp; bị đơn cũng đồng ý không định giá lại tài sản tranh chấp.

- Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích chênh lệch ghi trong đơn khởi kiện 35.300m<sup>2</sup> với diện tích nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận năm 2016 là 27.033,5m<sup>2</sup> đất, cụ thể xin rút không tranh chấp đối với diện tích 8.266,5m<sup>2</sup> đất.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang Huy được ông Võ Văn Thuận và bà Phạm Thị Ba ủy quyền với bà Hoàng Thị Thảo lập ngày 16/7/2014 là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Hủy một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 830452, số BS 830453 và số BS 830454 cùng ngày 16/10/2014 mà UBND TP. Phan Thiết đã cấp cho bà Hoàng Thị Thảo;

+ Công nhận quyền sử dụng 27.033,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận là của nguyên đơn.

+ Buộc bà Hoàng Thị Thảo phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản mà bà Thảo đã lắp đặt, xây dựng và trồng trên diện tích 27.033,5m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận để trả lại diện tích đất nêu trên cho bà Vân;

+ Buộc bà Hoàng Thị Thảo phải bồi thường thiệt hại 12.000 cây Bạch đàn trị giá 250.000.000 đồng cho bà Vân.

+ Đề nghị giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2019, ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:*

Căn cứ: Các khoản 3, 6, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính;

- Khoản 20 Điều 4, Điều 50, Điều 123 Luật đất đai 2003, Điều 38, Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về Thi hành Luật Đất đai 2003; khoản 2 Điều 8 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mục I và II thông tư số 06/2007/TT-BTNMT, ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP, ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013;

- Điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, 128, 138 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 584 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 4 Điều 26; điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP, ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà Tổng Thị Tường Vân:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Tổng Thị Tường Vân đòi bà Hoàng Thị Thảo trả 8.266,5 m<sup>2</sup> ( 35.300 m<sup>2</sup> - 27.033,5 m<sup>2</sup> ) đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Lương Sơn và bà Nguyễn Thị Thùy Trang với ông Trương Ngọc Lai là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Trọng, ông Nguyễn Văn Thương với ông Võ Văn Thuận là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trương Ngọc Lai với ông Lê Quang Huy là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn Thuận với bà Hoàng Thị Thảo là vô hiệu; Hủy 03 giấy chứng nhận QSDĐ số BE 435562, BE 435563, BE 435564 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 08/8/2011 cho ông Võ Văn Thuận.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị Tường Vân:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn Thuận và bà Phạm Thị Ba, do ông Lê Quang Huy đại diện theo ủy quyền với bà Hoàng Thị Thảo lập ngày 16/7/2014, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Hủy một phần các Giấy chứng nhận QSDĐ số BS 830452, BS 830453, BS 830454 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 16/10/2014 cho bà Hoàng Thị Thảo đối với diện tích 26.833,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc bà Hoàng Thị Thảo phải tháo dỡ 01 giếng khoan; 01 hồ nước phủ bạt phía dưới (không còn giá trị sử dụng), xung quanh được rào bằng dây kẽm gai đã rỉ sét; 03 trụ bê tông dùng để kéo dây điện và các tài sản khác (nếu có) để trả lại diện tích 26.833,8 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bà Tổng Thị Tường Vân.

Một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy và phần đất bà Hoàng Thị Thảo phải trả cho bà Tổng Thị Tường Vân theo Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Phan Thiết lập ngày 20/4/2021 kèm theo.

Bà Tổng Thị Tường Vân phải có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị Tường Vân đòi bà Hoàng Thị Thảo trả diện tích 199,7 m<sup>2</sup> đất (27.033,5 m<sup>2</sup> - 26.833,8 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị Tường Vân đòi bà Hoàng Thị Thảo bồi thường thiệt hại 12.000 cây Bạch đàn trị giá 250.000.000 đồng.

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, thời điểm hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/QĐ-BPKCTT ngày 19/3/2019, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo luật định.*

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2022 bà Tổng Thị Tường Vân (nguyên đơn trong vụ án) kháng cáo cho rằng bà Hoàng Thị Thảo chiếm đất, chặt phá cây trồng, gây thiệt hại cho bà là 12.000 cây Bạch đàn mà án sơ thẩm không giải quyết bồi thường cho bà, nên bà kháng cáo yêu cầu buộc bà Thảo bồi thường 12.000 cây Bạch đàn trị giá 250.000.000 đồng cho bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Vân vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2022 bà Hoàng Thị Thảo (bị đơn trong vụ án) kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại với các lý do: bà Tổng Thị Tường Vân yêu cầu lúc đầu yêu cầu công nhận 35.300m<sup>2</sup> đất, sau đó yêu cầu công nhận 27.033,5m<sup>2</sup> mà không nêu được vị trí đất cụ thể; Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận cho bà Vân được quyền sử dụng 26.833,8m<sup>2</sup> đất dựa theo biên bản đo đạc ngày 20/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết dựa trên giấy tay sang bán ngày 20/11/2010 bà Nguyễn Thị Mộng Điệp chuyển nhượng 17.000m<sup>2</sup> đất không có sổ thừa, với giá 170.000.000 đồng cho bà Tổng Thị Tường Vân và giấy tay ngày 20/11/2010 bà Lục Thị Thanh chuyển nhượng 9.000m<sup>2</sup> đất không có sổ thừa với giá 90.000.000 đồng cho bà Vân có bà Nguyễn Thị Thùy Trang làm chứng. Trong khi đó, ông Hồ Lương Sơn (chồng của bà Trang) thừa nhận có chuyển nhượng 1,2 ha hay 2ha (ông Sơn không nhớ chính xác) cho ông Trương Ngọc Lai và ông Võ Văn Thuận, để ông Thuận đứng kê khai đăng ký, ông Thuận được UBND thành phố Phan Thiết cấp thành 03 Giấy chứng nhận QSDĐ số BS 830452 diện tích 3.700m<sup>2</sup>; số BS 830453 diện tích 20.000m<sup>2</sup>; số BS 830454 diện tích 11.600m<sup>2</sup> có tổng diện tích 35.300m<sup>2</sup>, không làm rõ nguồn gốc đất. Ông Sơn, bà Trang có quyền chuyển nhượng đất hay không, vì ông Sơn, bà Trang khai chuyển nhượng nhưng không có giấy tờ. Trong khi đó thì ông Sơn, bà Trang thừa nhận có bán cho ông Lai, ông Thuận 1,2 ha hay 2ha (ông Sơn

không nhớ chính xác), mà ông Thuận chuyển nhượng lại cho bà Thảo nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm bảo vệ. Vì vậy bà Thảo kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Lê Anh Dũng đại diện cho bà Thảo vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Vân thì đề nghị Tòa án chấp nhận theo kháng cáo của bà Vân.

- Tại Tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Thảo cho rằng việc bà Trang, ông Sơn mua đất của ông Thương, bà Trọng và của người khác tổng cộng bao nhiêu thì chưa rõ, việc ông Sơn bà Trang bán đất cho bà Diệp, bà Thanh không xác định được vị trí, các đương sự trình bày mâu thuẫn, nên đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Vân và bác kháng cáo của bà Thảo, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bà Tống Thị Tường Vân (nguyên đơn trong vụ án) cũng như đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị Thảo (bị đơn trong vụ án) được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo ông Hồ Lương Sơn, bà Nguyễn Thị Thùy Trang (vợ ông Sơn) khai, khoảng năm 2004 – 2005, ông Sơn mua đất của 04 hộ dân trong đó có đất của ông Thương, bà Trọng (vợ ông Thương) có diện tích gần 05ha. Vào khoảng năm 2006-2007, ông Sơn, bà Trang bán lại cho bà Lục Thị Thanh 01ha, bà Nguyễn Thị Mộng Diệp 02ha. Ông Sơn, bà Trang có bán lại cho ông Trương Ngọc Lai, ông Võ Văn Thuận 1,2ha hay 02ha (ông Sơn không nhớ rõ). Trong hồ sơ thì không có giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông Sơn bà Trang với 04 hộ dân như ông Sơn, bà Trang khai, không có giấy tờ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Sơn, bà Trang với bà Lục Thị Thanh hay Nguyễn Thị Mộng Diệp, cũng như giữa ông Sơn bà Trang với ông Lai, ông Thuận.

Tại hồ sơ có giấy tay ngày 20/11/2010 bà Nguyễn Thị Mộng Diệp chuyển nhượng lại cho bà Tống Thị Tường Vân 17.000m<sup>2</sup> đất, không có sổ thừa, tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết (có tứ cận: Đông giáp đất rừng tràm; Tây giáp đất chị Loan; Nam giáp rừng tràm; Bắc giáp đường xe bò) với giá 170.000.000 đồng, có bà Nguyễn Thị Thùy Trang và bà Lục Thị Thanh làm chứng (BL 19), và giấy tay ngày 20/11/2010 bà Lục Thị Thanh bán lại cho bà Tống Thị Tường Vân 9.000m<sup>2</sup> đất tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết (có tứ cận: Đông giáp đất rừng tràm; Tây giáp đất chị Loan; Nam giáp rừng tràm; Bắc giáp đường xe bò) với giá 90.000.000 đồng, có bà Nguyễn Thị Thùy Trang và bà Nguyễn Thị Mộng Diệp ký tên làm chứng (BL 18).

Đối với ông Trương Ngọc Lai, ông Lai khai mua đất từ ông Hồ Lương Sơn, đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Thương, bà Nguyễn Thị Trọng. Ông Lai nhờ ông

Thuận đứng tên giùm, mua vào năm 2004 diện tích 3,6ha gồm 2 thửa, một thửa có diện tích 2,4ha ông Sơn mua của ông Thương và 1 thửa có diện tích 1,2ha ông Sơn mua của bà Trọng. Sau khi mua thì ông Sơn giữ 02 giấy tay mà ông Thương, bà Trọng viết bán cho ông Sơn 2 thửa đất nêu trên (giấy tay viết lần đầu). Sau đó thì ông Lai có liên hệ với ông Thương, bà Trọng nhờ viết lại giấy tay sang nhượng (giấy tay viết lần hai) để cho ông Võ Văn Thuận đứng tên, sau đó thì việc ông giao trả 02 bản giấy tay (giấy tay viết lần đầu) hay xé bỏ thì ông không nhớ. (BL 39)

Bà Nguyễn Thị Trọng khai, bà chỉ bán đất cho ông Sơn, ông Sơn làm giấy tờ ghi sẵn chuyển nhượng lại cho ông Thuận thì bà ký chữ bà không có bán đất cho ông Thuận (BL 33).

Ông Hồ Lương Sơn khai, năm 2007 ông có bán đất cho anh Hoàng, chị Nhung 01ha với giá 40.000.000 đồng, giáp với mảnh đất 02ha bán cho chị Diệp (có viết giấy tay cho anh Hoàng, chị Nhung). Do anh Hoàng, chị Nhung nợ tiền bà Lục Thị Thanh nên giao đất lại cho bà Thanh, bà Thanh tiếp tục trả cho ông 20.000.000 đồng cho đủ 40.000.000 đồng. Trong giấy tờ ghi ngày 20/6/2007 nhưng thực chất không phải ngày tháng nêu trên. Và ông cũng có bán cho ông Trương Ngọc Lai 01 mảnh đất khoảng 01ha.

Tại hồ sơ có giấy tay ngày 27/02/2004, ông Nguyễn Văn Thương bán 2,4ha đất tại ấp Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết cho ông Võ Văn Thuận với giá 48.000.000 đồng (BL125); và giấy tay ngày 18/02/2004 bà Nguyễn Thị Trọng bán lại 1,2ha đất tại ấp Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết cho ông Võ Văn Thuận với giá 24.000.000 đồng (BL 132). Căn cứ vào 02 giấy tay mua bán nêu trên, ông Thuận kê khai đăng ký và được UBND thành phố Phan Thiết cấp GCN QSDĐ cho ông Thuận bằng các Giấy như: Giấy chứng nhận số BE 435564, thửa số 5 diện tích 20.000m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận số BE 435563, thửa số 4 diện tích 3.700m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận số BE 435562, thửa số 6 diện tích 11.600m<sup>2</sup>;

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang khai, bà bán đất cho bà Thanh, bà Diệp vào năm 2007, vợ chồng bà Trang mới nhận được 50% tiền, cụ thể nhận của bà Thanh 20.000.000 đồng, nhận của bà Diệp 40.000.000 đồng. Đến năm 2010, bà Thanh, bà Diệp bán lại cho bà Vân thì vợ chồng bà Trang, ông Sơn mới nhận đủ tiền mà bà Thanh, bà Diệp thanh toán. (BL 101)

Theo bản đồ xác định hiện trạng đất ngày 20/4/2021, xác định 03 vị trí 19.213,8m<sup>2</sup>; 4.389,1m<sup>2</sup>; 3.230,9m<sup>2</sup> tổng cộng bằng 26.833,8m<sup>2</sup>, chưa kể phần diện tích đất trống còn lại không xác định được diện tích cụ thể bao nhiêu mét vuông, và phần 735,3m<sup>2</sup> được áp cho Ban quản lý rừng phòng hộ Hồng Phúc.

Theo bản vẽ ngày 25/8/2016 thì phần đất tranh chấp có diện tích 27.033,5m<sup>2</sup> (BL 421).

Ông Hồ Lương Sơn, bà Nguyễn Thị Thùy Trang khai viết giấy tay bán 02ha đất cho bà Nguyễn Thị Mộng Diệp và bán 01ha đất cho bà Lục Thị Thanh vào năm 2007.

Đến năm 2010 bà Điệp, bà Thanh mới trả đủ tiền bán đất cho bà, mặc dù hiện nay giấy tay bán đất giữa ông Sơn, bà Trang cho bà Điệp, bà Thanh không còn, nhưng lời khai của ông Thương (lúc còn sống), lời khai của bà Trọng thì bà Trọng, ông Thương chỉ bán đất cho ông Sơn, bà Trang. Ông Sơn, bà Trang bán lại cho bà Điệp, bà Thanh; Bà Điệp, bà Thanh có quản lý, sử dụng đất (trồng cây trên đất) mặc dù không làm giấy sang nhượng đúng theo quy định pháp luật, nhưng có quản lý, sử dụng đất nên cần phải được xem xét, bảo vệ.

Đối với việc ông Sơn bán đất cho ông Trương Ngọc Lai do ông Võ Văn Thuận đứng tên. Theo lời khai của ông Sơn có bán cho ông Lai 1,2ha, có lúc khai 1,8ha hay 02ha; Khi làm giấy thì để cho ông Thương bà Trọng viết giấy tay bán cho ông Thuận đứng tên. Theo giấy tay ông Thương bán 2,4ha đất cho ông Thuận; Bà Trọng bán 1,2ha cho ông Thuận. Ông Thương, bà Trọng không thỏa thuận giao dịch với ông Thuận, không nhận tiền bán đất từ ông Thuận mà do ông Sơn giao dịch với ông Lai, nhận tiền bán đất từ ông Lai. Do vậy, ông Thuận không có thỏa thuận mua bán đất với ông Thương, bà Trọng, nên việc ông Thương, bà Trọng viết giấy bán đất cho ông Thuận là hợp đồng giả cách, nên cần phải xác định vô hiệu. Việc ông Thuận kê khai đăng ký và được UBND thành phố Phan Thiết cấp QSDĐ cho ông Thuận, sau đó ông Thuận bán đất lại cho bà Hoàng Thị Thảo cũng phải xác định vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Quang Huy đại diện cho ông Võ Văn Thuận, bà Phạm Thị Ba với bà Hoàng Thị Thảo lập ngày 16/7/2014 về việc chuyển nhượng đất, trong đó có chuyển nhượng 26.833,8m<sup>2</sup> đất mà ông Sơn, bà Trang đã chuyển nhượng cho bà Điệp và bà Thanh là vô hiệu là có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận theo kháng cáo của bà Hoàng Thị Thảo cho rằng bà mua đất của ông Thuận, bà Ba thông qua ông Huy chuyển nhượng cho bà là hợp pháp, nên yêu cầu của bà Thảo không được chấp nhận.

Do bà Thảo không có yêu cầu đòi ông Thuận, bà Ba bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 26.833,8m<sup>2</sup> đất nêu trên vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, nếu có yêu cầu thì giải quyết thành vụ án khác.

Đối với kháng cáo của bà Tống Thị Tường Vân, bà Vân kháng cáo yêu cầu buộc bà Thảo phải bồi thường 12.000 cây Bạch đàn giá trị bằng 250.000.000 đồng mà bà Thảo chặt, phá. Như án sơ thẩm nhận định, bà Vân có sử dụng đất, có trồng Tràm, đã được khai thác thu hoạch, Tràm mọc lại là Tràm tái sinh, không phải trồng mới. Cơ quan điều tra có điều tra, xác minh, không xác định được phía bị đơn bà Thảo chặt phá bao nhiêu cây, giá trị là bao nhiêu, nên cũng không có cơ sở xác định phía bà Thảo có chặt phá cây trên, nên xử không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà Vân đòi bà Thảo bồi thường 12.000 cây Bạch đàn bằng 250.000.000 đồng, là có căn cứ. Nên kháng cáo của bà Tống Thị Tường Vân cũng không được chấp nhận.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không chấp nhận kháng cáo của bà Tống Thị Tường Vân cũng như kháng cáo của bà Hoàng Thị Thảo, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Không chấp nhận theo các Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Vân đề nghị buộc bà Thảo phải bồi thường giá trị 12.000 cây Bạch đàn bằng 250.000.000 đồng cho bà Vân.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Tống Thị Tường Vân cũng như kháng cáo của bà Hoàng Thị Thảo, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng khoản 3, 6, 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; khoản 20 Điều 4; Điều 50; Điều 123 Luật đất đai 2003; Điều 38; Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; khoản 2 Điều 8 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; điểm b khoản 1 Điều 122; Điều 127; Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị Tường Vân:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Văn Thuận và bà Phạm Thị Ba, do ông Lê Quang Huy đại diện theo ủy quyền với bà Hoàng Thị Thảo lập ngày 16/7/2014, là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Hủy một phần các Giấy chứng nhận QSDĐ số BS 830452, BS 830453, BS 830454 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 16/10/2014 cho bà Hoàng Thị Thảo đối với diện tích 26.833,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc bà Hoàng Thị Thảo phải tháo dỡ 01 giếng khoan; 01 hồ nước phủ bạt phía dưới (không còn giá trị sử dụng), xung quanh được rào bằng dây kẽm gai đã rỉ sét; 03 trụ bê tông dùng để kéo dây điện và các tài sản khác (nếu có) để trả lại diện tích 26.833,8 m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bà Tống Thị Tường Vân.

Một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hủy và phần đất bà Hoàng Thị Thảo phải trả cho bà Tống Thị Tường Vân theo Bản đồ hiện trạng đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Phan Thiết lập ngày 20/4/2021 (đính kèm theo bản án này).

Bà Tổng Thị Tường Vân có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị Tường Vân đòi bà Hoàng Thị Thảo trả diện tích 199,7 m<sup>2</sup> đất (27.033,5 m<sup>2</sup> - 26.833,8 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn Tiến Bình, xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, cũng như không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị Tường Vân đòi bà Hoàng Thị Thảo bồi thường thiệt hại 12.000 cây Bạch đàn trị giá 250.000.000 đồng.

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

- Bà Tổng Thị Tường Vân phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Vân đã nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008335 ngày 10/6/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

- Bà Hoàng Thị Thảo phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Thảo đã nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008319 ngày 30/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06/01/2023.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu, (NĐT).

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

**Tô Chánh Trung**