

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **04/2023/DS-PT**

Ngày 11-01-2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Hồng Hạnh

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164A/2022/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị H, sinh năm 1983; (*vắng mặt*)

HKTT: tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Nơi cư trú hiện nay: xóm 9, thôn K, xã T, huyện T, tỉnh T.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Đình H1, sinh năm 1967; (*có mặt*)

Địa chỉ: tổ 1, ấp H, xã L, thị xã L, tỉnh Bình Phước;

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Dương Vĩnh T, Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; (*có mặt*)

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Dương Chí, đường H, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1950; (*vắng mặt*)

2. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1951; (*vắng mặt*)

Địa chỉ: tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Xuân H2; (*có mặt*)

Trú tại: Tổ 5, kp Đ 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

- *Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Trọng D1, sinh năm 1979; Trú tại: khu phố Đ 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

2. Bà Phan Thị H3, sinh năm 1967; Trú tại: tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

3. Bà Cao Thị M, sinh năm 1972; Trú tại: tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

- *Người làm chứng:* Bà Long Thị T1, sinh năm 1973; Trú tại: tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; *(có mặt)*

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Lương Thị H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M, bà Phan Thị H3.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn Bà Lương Thị H, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 16/4/2003, bà (Lương Thị H ) đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tạ Đình X , sinh năm 1943 và bà Phạm Thị N một thửa đất có diện tích: Khoảng 1.500m<sup>2</sup>, vị trí thửa đất: Phía Tây giáp suối cạn, phía Đông giáp đường khu dân cư tổ 2, phía Tây và phía Bắc giáp đất của hộ ông X - bà N . Địa chỉ thửa đất: Tổ 2, khu phố Đ, phường T , thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 13.000.000 đồng (mười ba triệu đồng). Bà H đã giao đủ tiền và gia đình ông X đã giao đất cho Bà H sử dụng liên tục từ năm 2003 đến nay.

Vào năm 2004 Bà H đã mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng vật liệu Thanh Hồng để xây dựng một căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 70m<sup>2</sup>, bao gồm 01 phòng khách diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, 01 phòng ngủ diện tích khoảng 15m<sup>2</sup>, 01 phòng bếp và nhà vệ sinh tổng diện tích khoảng 15m<sup>2</sup>, một mái hiên rộng khoảng 10m<sup>2</sup> và Bà H đã cư trú tại căn nhà và thửa đất nói trên từ năm 2004 đến năm 2019 và đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ thửa đất này. Người chủ cửa hàng là ông Phạm Văn T2, CMND số: 285674578 cấp tại Công an tỉnh Bình Phước ngày 06/6/2013 – Địa chỉ: Khu phố 1, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Diện tích đất còn lại Bà H dùng để trồng rau, củ, quả và trồng 01 cây xoài, 01 cây bưởi, 01 cây bằng lăng, thuê người đào một cái giếng lấy nước sinh hoạt. Trong quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên Bà H đã ký hợp đồng với cơ quan chức năng để lắp đặt hệ thống điện, mua điện sinh hoạt, kê khai đăng ký để nộp các khoản thuế, phí tại Ban điều hành khu phố Đ bao gồm: Thuế Nhà đất, phí An ninh Quốc phòng, Phí Phòng chống bão lụt; phí xây dựng cơ sở hạ tầng, lắp đặt hệ thống ánh sáng an ninh của khu phố, Quỹ hoạt động của khu phố.

Thực tế trong khu vực Tổ 2, khu phố Đ, phường T thường hay bị lũ lụt từ (con suối Cầu 2) cho nên tờ giấy mua đất của ông X viết cho Bà H vào năm 2003 đã bị lũ lụt làm hư hỏng không sử dụng được. Để có cơ sở cho Bà H xin

đăng ký cấp giấy CNQSD diện tích đất nêu trên thì ông X đã viết một tờ giấy sang nhượng đất khác có đầy đủ chữ ký của ông X, Bà H và của Bà Long Thị T1 là người có căn nhà và thửa đất liền kề. Hiện nay ông X đã chết chỉ còn bà Phạm Thị N vẫn đang cư trú tại Tổ 2, khu phố Đ, phường T.

Năm 2007 Bà H đã ký hợp đồng với Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã X và đến ngày 29/10/2007 đã có bản trích đo thửa đất số 208, tờ bản đồ số 02 với diện tích: 1506,2m<sup>2</sup>. Cạnh phía Bắc dài 154,3m tiếp giáp thửa đất 40 của hộ Bà Long Thị T1, cạnh phía Nam dài 145,7m tiếp giáp đường hẻm, cạnh phía Tây rộng 11,9m tiếp giáp thửa đất số 44, cạnh phía Đông dài 12,4m tiếp giáp đường đất nay là đường bê tông của tổ 2.

Năm 2006 Bà H kết hôn với anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1978, hộ khẩu thường trú: Xóm 8, xã V, huyện T, tỉnh B. Giấy chứng nhận kết hôn số 12, quyền số: 01/2006 do UBND xã T, huyện T, tỉnh B cấp ngày 06/01/2006. Theo Trích lục khai tử tại UBND xã Thụy Việt vào ngày 29/3/2018 thì anh K bị tai nạn giao thông và đã chết vào ngày 10/4/2008.

Năm 2009 Ông Nguyễn Văn P, Bà Phạm Thị D từ tỉnh B đã đến chiếm giữ thửa đất cùng với căn nhà của Bà H và cho rằng thửa đất và căn nhà này là do ông P, bà D tạo ra để anh K cưới vợ. Nhưng do những người dân ở khu phố Đ phản đối nên ông P và bà D đã phải trả lại nhà, đất cho bà H.

Năm 2009 ông Bùi Viết T3 hộ khẩu thường trú tại: Tổ 02 thuộc khu phố Đ, phường T, thành phố Đ đã lấn chiếm một phần thửa đất của bà H. Ngày 07/01/2010 Bà H đã làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp gửi đến ông Phạm Văn Đ là tổ trưởng tổ 2 khu phố Đ, phường T và vụ việc được Khu phố Đ hòa giải với kết quả là: Ông T3 đã tự nguyện trả lại đất cho bà H.

Đến ngày 21/9/2013 Bà H đã ký hợp đồng cho bà Phan Thị H3, sinh ngày 14/7/1967 và Bà Cao Thị M, sinh ngày 02/3/1972 đang cư trú tại: Tổ 02 thuộc khu phố Đ, phường T, thành phố Đ được thuê diện tích đất của Bà H để trồng rau, củ, quả trong thời hạn 10 năm.

Ngày 19/9/2018 ông P và bà D đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K1 làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai gửi đến UBND phường T và việc hòa giải không thành vì Bà H không được mời tham gia. Sau đó ông K1 làm đơn tranh chấp đến UBND thành phố Đ, nhưng rồi lại tự rút đơn và UBND thành phố Đ đã ra quyết định đình chỉ giải quyết tranh chấp. Từ đó, vụ việc tranh chấp chưa được cơ quan nào giải quyết. Nhưng vào tháng 11 năm 2019 ông P, bà D lại tiếp tục đến chiếm giữ căn nhà và thửa đất nói trên buộc Bà H phải sang ở nhờ nhà của Bà Long Thị T1 và làm đơn gửi đến UBND phường T để yêu cầu hòa giải tranh chấp.

Ngày 09/7/2020 UBND phường T tiến hành hòa giải nhưng không thành do ông P và bà D cho rằng thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ việc bà P mua lại của ông D1 đến năm 2005 thì xây nhà để cho con trai là anh K ở đến năm 2006 mới cưới cô H về cho anh K.

Như vậy: Bà Lương Thị H đã nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của vợ chồng ông Tạ Đình X và bà Phạm Thị N vào ngày 16/4/2003 thửa đất tại địa chỉ: Tổ 02 khu phố Đ, phường T, thành phố Đ. Bà H đã giao đủ tiền và gia đình ông X đã giao đất cho thửa đất này cho Bà H sử dụng từ năm 2003 đến

nay. Bà H đã ký hợp đồng với cơ quan chức năng để lắp đặt hệ thống điện sinh hoạt, đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ thửa đất này và nộp các khoản thuế, phí khác bao gồm: Thuế Nhà đất, phí An ninh quốc phòng, phí Phòng chống bão lụt, phí làm đường giao thông nông thôn theo yêu cầu của chính quyền địa phương nơi cư trú. Do đó: Việc Bà H khởi kiện ông P – bà D trả lại thửa đất, tài sản trên đất và yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch giữa ông X - bà N với Bà H là có căn cứ trên thực tế. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 Bà H được quyền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này và:

01. Buộc Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D phải trả lại cho Bà Lương Thị H toàn bộ thửa đất có diện tích: 1495,6m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng: 70m<sup>2</sup> trên thửa đất nêu trên.

02. Công nhận Bà Lương Thị H là người được quyền sử dụng diện tích: 1.495,6m<sup>2</sup>. Cạnh phía Bắc tiếp giáp thửa đất của hộ Bà Long Thị T1, cạnh phía Nam dài tiếp giáp đường khu dân cư tổ 02, cạnh phía Tây tiếp giáp đường hành lang suối, cạnh phía Đông tiếp giáp đường khu dân cư tổ 2. Vị trí hình thể thửa đất theo Bản trích đo thửa đất số 201, tờ bản đồ số 02 do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tân Thành thực hiện. Căn nhà khoảng 70m<sup>2</sup> và toàn bộ các tài sản gắn liền trên thửa đất nêu trên tại địa chỉ: tổ 02, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Và không đồng ý với ý kiến phản tố của bị đơn.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Tôi là người được ủy quyền từ Ông Nguyễn Văn P, sinh ngày 04/05/1950, CMND số 150134516 do công an tỉnh B cấp ngày 30/08/2013 theo giấy ủy quyền lập ngày 03/06/2022 đã được UBND xã V, huyện T, tỉnh B chứng thực số 27, quyền số 01/2022.

Về thửa đất có diện tích khoảng 1.600 m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 2 khu phố Đ, phường T, hiện chưa được cấp Giấy CNQSD đất, tôi trình bày cụ thể như sau:

1. Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc diện tích đất trên là do ông Tạ Đình X ngụ tại khu phố Đ phường X(nay là phường T), thị xã X nhận chuyển nhượng và tự khai phá vào khoảng năm 1988. Ngày 11/10/2003, ông X sang nhượng cho Ông Phạm Trọng D1 ngụ tại tổ 6, khu phố Đ, phường X diện tích khoảng 3000m<sup>2</sup> (ngang theo mặt đường đất là 18m, dài khoảng 167m) việc sang nhượng được viết bằng giấy tay, có người làm chứng gồm ông Phạm Xuân T3, ông Nguyễn Văn Tuyên và các bên liên quan ký xác nhận (diện tích đất này sau do ông D1 không đủ tiền trả hết cho ông X, ông X đã lấy lại 2,5m để làm đường đi vào đất ông Tạ Đình Đạo (con ông X), đây là con đường bê tông đang hiện hữu giáp thửa đất tranh chấp.

Sau đó ông D1 chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1.600m<sup>2</sup> (ngang 10m dài khoảng 160m) cho ông P việc sang nhượng được viết bằng giấy tay có người làm chứng và các bên liên quan ký xác nhận, phần đất còn lại ông D1 làm nhà và sinh sống tại đó đến năm 2006 ông D1 sang nhượng phần đất và nhà của mình cho vợ chồng Bà Long Thị T1 việc sang nhượng được viết bằng giấy tay có người làm chứng và các bên liên quan ký xác nhận.

Đến khoảng năm 2005 Ông Nguyễn Văn P có làm 01 căn nhà diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> (tường xây, nền xi măng, mái lợp tôn) để ở và trồng rau trên diện tích đất này (ông Nguyễn Quang P1 ngụ tại phường X, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là người nhận xây dựng, bản thân tôi cũng có phụ giúp)

2. Về nguyên nhân, quá trình giải quyết tranh chấp:

Năm 2006 ông Nguyễn Văn K (con Ông Nguyễn Văn P, ông K đã chết năm 2008) kết hôn với Bà Lương Thị H sau đó vợ chồng ông K, Bà H về chung sống với ông P tại căn nhà trên. Đến năm 2008 ông K bị chết do tai nạn giao thông, giữa ông K và Bà H có 01 con gái chung sinh năm 2007.

Sau khi ông K chết, ông P, Bà H vẫn ở chung tại căn nhà trên. Đến khoảng năm 2009 giữa Bà H và ông P có mâu thuẫn và đuổi nhau ra khỏi nhà, sự việc này đã được cả ông P và Bà H báo đến chính quyền địa phương.

Ngày 16/04/2009 Bà H có Đơn khiếu nại gửi UBND phường T với nội dung năm 2004 ông K có cùng với ông D1 có mua chung mảnh đất trên để cho ông D1 đứng tên, vợ chồng Bà H với ông K cưới nhau và làm nhà cửa ở tổ 2 khu phố Đ, phường T, thị xã X, tỉnh Bình Phước. Sau khi ông K chết ông P đòi đất và đòi nhà. UBND phường T nhận đơn và giao khu phố hòa giải.

Ngày 21/04/2009 Khu phố Đ đã tiến hành hòa giải. Tại biên bản hòa giải ý kiến Bà H cũng nêu rõ là vợ chồng bà H, ông K sau khi cưới nhau được bố mẹ chồng kêu về nhà ở, làm ăn, biên bản được lập và có đầy đủ chữ ký của Ban đại diện khu phố.

Ngày 14/05/2009 Bà H tiếp tục có Đơn đề nghị gửi UBND phường T với nội dung được trình bày, Bà H và ông K cưới nhau đầu năm 2006. Năm 2008 ông K chết. Trước khi chúng tôi lấy nhau anh Nguyễn Văn K chồng tôi có mua được mảnh đất vì điều kiện và hoàn cảnh lúc đó anh chưa có hộ khẩu và có việc liên quan đến pháp luật chưa làm rõ vấn đề nên để cho cậu đứng tên.

Ngày 05/06/2009 Bà H tiếp tục làm đơn kiện dân sự gửi UBND phường T với nội dung đề nghị Tòa án chia tài sản thừa kế và giải quyết quyền lợi được nuôi con.

Với tất cả đơn từ nêu trên của Bà H có thể khẳng định Bà H không phải là người trực tiếp mua đất của ông X từ năm 2003 và tự làm nhà năm 2004. Vì thời gian từ 2003 đến năm 2009 ông X còn sống khỏe mạnh và thời gian diễn ra vụ việc còn mới nhiều người làm chứng còn nhớ rõ nên Bà H không thể dùng giấy tờ mua bán giả để trình bày.

UBND phường đã tiến hành mời ông P, Bà H lên hòa giải nhiều lần nhưng đều không thành do Bà H thường xuyên không có mặt tại địa phương.

Năm 2017 UBND thị xã X thực hiện việc đo đạc chính quy trên toàn bộ thị xã, Bà H đã tiến hành chỉ ranh, mốc, đề nghị được cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ diện tích đất trên cho bà H.

Do không đồng ý với việc làm trên, ngày 28/08/2018 ông P đã ủy quyền cho Bà Phạm Thị D có Đơn đề nghị gửi UBND phường T giải quyết tranh chấp đất đai theo thẩm quyền. Ngày 23/10/2018 Hội đồng hòa giải phường T đã lập Biên bản về việc không hòa giải tranh chấp đất đai được, lý do Bà H đã đi khỏi địa phương, đi đâu không rõ.

Ngày 29/07/2019 ông Tạ Đình X mất, lợi dụng việc này Bà H thấy không còn người đối chứng đã làm giả giấy tờ sang nhượng đất trực tiếp với ông X với người làm chứng là Bà Long Thị T1 gửi đến cơ quan chức năng.

Về phía người làm chứng Bà Long Thị T1 cũng khai tại biên bản làm việc với UBND phường T ngày 07/11/2019 rằng bà T1 nghe vợ chồng ông K , Bà H kể lại là nhờ Ông Phạm Trọng D1 mua hộ và đứng tên.

Từ đó càng khẳng định rõ hơn không có việc Bà H mua đất trực tiếp của ông X năm 2003 và có Bà Long Thị T1 làm chứng giấy sang nhượng mua bán là do Bà H và bà T1 tự lập tự ký khi ông X đã mất.

Đến năm 2020 Bà H gửi đơn tranh chấp, gửi UBND phường T. Ngày 25/06/2020 UBND phường T ban hành Quyết định số 103/QĐ-UBND V/v về việc giao nhiệm vụ xác minh và tổ chức hòa giải vụ tranh chấp đất đai giữa Bà Lương Thị H và Ông Nguyễn Văn P. Ngày 15/07/2020, UBND phường có thông báo số 59/TB-UBND V/v hòa giải tranh chấp đất đai, với kết quả hòa giải không thành.

Sau đó Bà H gửi đơn đến Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền.

### 3. Về hiện trạng đất:

Phần nhà và đất phía trước, giáp đường lớn: Hiện nay ông P đang ở và canh tác.

Phần phía sau: Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Bà H đã tự ý cho các hộ dân xung quanh thuê để trồng rau (gồm Bà Cao Thị M và bà Phan Thị H3).

4. Các nội dung, chứng cứ chứng minh diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Văn P:

4.1. Diện tích đất này được ông D1 nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Đình X năm 2003, có giấy chuyển nhượng, các bên liên quan ký, sau đó ông D1 mới chuyển nhượng cho ông P cũng có lập giấy chuyển nhượng cho các bên liên quan ký. Hiện nay, các nhân chứng này còn sống, riêng ông X đã mất.

4.2. Theo Bà Lương Thị H thì diện tích đất này do bà nhận chuyển nhượng từ ông Tạ Đình X (theo giấy chuyển nhượng Bà H cung cấp) năm 2003 có ranh giáp Bà Long Thị T1 là không đúng. Vì thời điểm này ông X đã chuyển nhượng cho ông D1, ông D1 làm nhà và sử dụng đến năm 2006 mới chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phi L và Bà Long Thị T1. Về phần đất giáp Ông T3 cũng không đúng vì năm 2005 Ông T3 mới nhận chuyển nhượng từ ông X và còn cách 2,5m đường do ông X lấy lại từ ông D1 để làm đường đi vào đất ông D1, từ những năm 2009 đến năm 2019 (trước khi ông X mất) Bà H đều không trình được giấy tờ sang nhượng đất trực tiếp với ông X , nhưng khi ông X mất thì Bà H lại cung cấp giấy tờ mua bán trực tiếp với ông X từ năm 2003 điều này hết sức vô lý, và lợi dụng ông X không còn để không thể đối chứng.

4.3. Trước thời điểm bà H , ông K kết hôn (năm 2006) ông P đã xây nhà và các công trình trên đất (do ông P1 xây), chứng minh đất do ông P quản lý và sử dụng.

5. Từ những căn cứ trên, tôi yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Đ: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lương Thị H.

Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ công nhận thừa đất trên cùng các tài sản trên đất là của vợ chồng Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D .

Yêu cầu Bà Cao Thị M và bà Phan Thị H3 ngưng việc thuê đất, sử dụng đất giữ nguyên hiện trạng theo Luật Đất Đai.

***Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Trọng D1 trình bày:***

Tôi là người mua đất của ông Tạ Đình X vào năm 2003 với diện tích theo chiều ngang là 18m, sau đó do không đủ tiền nên ông X lấy lại 2,6m, còn lại 15,4m. Sau đó, tôi bán lại cho ông P, bà D chiều ngang 10m và làm nhà ở 5,4m còn lại. Sau đó, tôi lại bán lại đất và nhà cho Bà Long Thị T1. Việc mua và bán đều có giấy tờ mà tôi đã nộp cho Tòa án.

Do tôi là người trực tiếp mua đất từ ông X , sau đó bán lại đất cho ông P và bà D thừa đất hiện đang tranh chấp, do vậy để đảm bảo cho việc tôi chuyển nhượng đất cho bà D , ông P là hợp pháp tôi yêu cầu nguyên đơn xuất trình giấy mua bán (bản gốc) của Bà H với ông X để đối chiếu, xem xét.

Về các nội dung khác tôi thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông H2, người đại diện theo ủy quyền hiện nay của bà D , ông P.

***Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H3 trình bày:***

Tôi cũng là người mua đất của ông Tạ Đình X vào năm 2000 (*khi tôi mua đất chỉ có ông X chỉ đất và viết giấy bán đất cho tôi*). Sau khi mua đất thì tôi làm nhà, sống và trồng rau ở thửa đất đã mua của ông X (*hiện đất vẫn chưa được cấp GCNQSD đất, còn ông X đã mất vào năm 2019*).

Về việc bà H tranh chấp với bà D, ông P thì tôi trình bày ý kiến như sau:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của là ông Tạ Đình X , còn việc ông X bán cho ai, việc mua bán cụ thể như nào tôi không biết.

Tuy nhiên, do tôi mua đất của ông X và sống ở tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước từ năm 2000 nên tôi có thấy ông D1 đến làm nhà tại tổ 2 khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và ở được khoảng 2 - 3 năm thì bán lại cho bà T1, sau khi bán lại nhà cho bà T1 thì ông D1 đi đâu, làm gì, sống ở đâu tôi không biết.

Còn với Bà H thì tôi cũng thấy Bà H đến xây nhà (*cùng thời gian với ông D1 đang ở đó, tức ông D1 chưa bán nhà cho bà T1*) rồi làm đám cưới với con trai của bà D , ông P và ở đó cho đến khi chồng Bà H mất (*không nhớ mất năm nào*) thì Bà H không trồng rau nữa nên tôi hỏi mượn đất của Bà H để trồng rau, được vài năm thì tôi hỏi thuê đất, Bà H đồng ý cho thuê với giá 2.000.000đồng/năm cho tôi và một người nữa là Bà Cao Thị M cùng thuê, việc thuê đất có ký hợp đồng nên tôi nhớ rõ thời gian ký hợp đồng thuê đất với Bà H là vào năm 2013 và đã trả tiền thuê đất được 07 năm.

Còn việc Bà H mua đất của ai, như thế nào tôi không rõ, không chứng kiến nên tôi không biết.

Còn với bà D , ông P thì mãi đến năm 2020 tôi mới thấy vào ở trong nhà và có nói tôi trả đất nhưng tôi nói tôi thuê đất của Bà H thì chỉ trả đất cho Bà H mà thôi, nếu Bà H đòi thì tôi sẵn sàng trả lại đất, tiền thuê đất cho bà H .

Việc Bà H và bà D , ông P tranh chấp với nhau như thế nào tôi không

biết, không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

***Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M trình bày:***

Tôi cũng là người mua đất của ông Tạ Đình X vào năm 2004 (*khi tôi mua đất chỉ có ông X chỉ đất và viết giấy bán đất cho tôi, bà N – vợ ông X - không tham gia, không ký vào giấy bán đất*). Sau khi mua đất thì tôi làm nhà, sống và trồng rau ở thửa đất đã mua của ông X cho đến nay (*hiện đất đang làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất, còn ông X đã mất vào năm 2019*)

Về việc bà H tranh chấp với bà D, ông P thì tôi trình bày ý kiến như sau:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Tạ Đình X , còn việc ông X bán cho ai, việc mua bán cụ thể như nào tôi không biết.

Tôi chỉ biết, khi mua đất của ông X và làm nhà vào năm 2004 thì đã thấy bà H , ông D1 đã làm nhà ở tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước rồi.

Còn việc bà H , ông D1 mua đất, làm nhà như thế nào tôi không biết vì tôi đến ở sau (2004)

Sau này tôi được biết ông D1 bán lại nhà cho bà T1 rồi chuyển đi nơi khác sống.

Còn Bà H thì lấy chồng và ở đó (tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) cho đến khi chồng Bà H mất (không nhớ mất năm nào) thì Bà H không trồng rau nữa nên tôi hỏi mượn đất của Bà H để trồng rau vào năm 2010, được ba năm thì tôi hỏi thuê đất, Bà H đồng ý cho thuê với giá là 2.000.000đồng/năm cho tôi và một người nữa là bà Phan Thị H3 cùng thuê, việc thuê đất có ký hợp đồng nên tôi nhớ rõ thời gian ký hợp đồng thuê đất với Bà H là vào năm 2013 và đã trả tiền thuê đất cho Bà H được 07 năm.

Còn việc Bà H mua đất của ai, như thế nào tôi không rõ không chứng kiến nên không biết.

Còn với ông P bà D thì mãi đến năm 2020 tôi mới thấy vào ở trong nhà và có nói tôi trả đất nhưng tôi nói tôi thuê đất của Bà H thì chỉ trả đất cho Bà H mà thôi, nếu Bà H đòi thì tôi sẵn sàng trả lại đất, tiền thuê đất cho bà H .

Việc Bà H và bà D , ông P tranh chấp với nhau như thế nào tôi không biết và không có ý kiến gì, do vậy tôi xin Tòa án cho tôi được vắng mặt trong suốt vụ án này.

***Người làm chứng Bà Long Thị T1 trình bày:***

Giữa tôi và Bà Phạm Thị D và Ông Nguyễn Văn P có mối quan hệ là hàng xóm do ông P và bà D mới chuyển đến sống cạnh nhà tôi tại khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Còn giữa tôi với Bà Lương Thị H cũng là hàng xóm từ năm 2004 đến nay do Bà H cũng sống cạnh nhà tôi tại căn nhà trên thửa đất mà hiện ông P và bà D đang sống.

Nguyên trước đây vào năm 2001 tôi mua của ông Tạ Đình X một thửa đất khoảng 02 sào ở khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Sau khi mua đất của ông X tôi làm nhà tạm và sống trên thửa đất đó. Sau một thời gian vào năm 2006 thì tôi mua thêm đất bên cạnh của Ông Phạm Trọng D1 vì trên đất của ông D1 có nhà, hàng rào và ông D1 đang cần bán, lại giáp ranh với nhà tôi. Sau khi mua nhà đất của ông D1 tôi sống ổn định ở thửa đất trên cho



đến nay và không tranh chấp gì với ai.

(Phần đất ông D1 bán cho tôi thì ông D1 cũng mua của ông Tạ Đình X . Ông Tạ Đình X hiện đã chết vào năm 2019)

Về việc Bà H thỏa thuận mua đất của ông X cụ thể như nào thì tôi không biết, tôi chỉ nhớ vào khoảng năm 2003 – tôi không nhớ chính xác về thời gian – ông X kêu tôi lên ký giấy bán đất cho bà H . Giấy bán đất cho Bà H là do ông X viết, đọc lại cho tôi nghe nhưng do thời gian đã lâu nên tôi không nhớ nội dung, sau đó ông X ký vào, Bà H ký vào rồi đến tôi ký vào; vì tôi chỉ ký với tư cách là người làm chứng hơn nữa tôi cũng không đọc được vì tôi chỉ biết ký, ghi họ tên của mình mà thôi nên tôi cũng không đọc lại và cũng không quan tâm đến nội dung trong giấy viết gì. Ký giấy xong tôi đi về.

Sau đó, khoảng 1 năm thì Bà H xây nhà và sống cùng chồng tên là Kim – *Kim đã mất vào 2008, do tai nạn và đưa về quê chôn cất* - ở thửa đất đã mua của ông X cho đến khoảng năm 2017 thì mẹ Bà H4 quê ốm nên Bà H hay về quê để chăm sóc mẹ, mỗi lần về quê Bà H hay gửi chìa khóa nhà cho tôi. Đến khoảng tháng 11 năm 2019 thì bà D , ông P – là bố mẹ chồng của Bà H– đến ở, khi đến bà D , ông P đến nhà tôi để lấy chìa khóa nhà nhưng do tôi đi vắng nên mẹ tôi đưa chìa khóa nhà của Bà H cho bà D và ông P. Ông P và bà D sống ở căn nhà trên cho đến nay.

Sau đó, Bà H4 quê vào thì không có chỗ ở nên ở nhờ nhà tôi và hiện Bà H lại về quê chăm sóc Mẹ.

Còn việc Bà H và bà D , ông P tranh chấp đất – nhà với nhau như thế nào tôi không biết. Vì Bà H và bà D , ông P là con dâu và bố mẹ chồng với nhau. Việc tôi làm chứng vì ký vào giấy bán đất do ông X viết và ông X kêu tôi ký, tôi không rõ nội dung trong giấy viết gì cũng không biết việc Bà H thỏa thuận mua đất của ông X như thế nào; giữa Bà H và ông P – bà D có thỏa thuận gì không tôi cũng không biết nên tôi không có ý kiến gì trong việc tranh chấp đất nhà trong gia đình của Bà H và ông P, bà D . Do vậy, tôi xin phép không lên Tòa án nữa.

***Người làm chứng bà Phạm Thị N trình bày:***

Tôi là vợ của ông Tạ Đình X , hiện chồng tôi ông X đã mất vào ngày 29/7/2019 (âm lịch)

Giữa tôi và Bà Lương Thị H có mối quan hệ là hàng xóm do bà H sống gần nhà tôi tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Còn với ông P và bà D thì chỉ quen biết do ông P , bà D là bố mẹ chồng của bà H.

Đối với việc bà H và bà D, ông P tranh chấp với nhau về thửa đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thì tôi trình bày những gì tôi biết như sau:

Về nguồn gốc đất là của tôi và chồng tôi là ông Tạ Đình X mua lại để trồng rau. Tuy nhiên, do đất rộng mọi việc trong nhà là do ông X quyết định, hàng ngày tôi trồng rau, đi chợ bán rau và chăm lo việc nội trợ, con cái nên tôi không để ý đến việc ông X bán đất cụ thể như thế nào, cho những ai và tôi cũng không hỏi, không chứng kiến việc bán đất cũng không ký giấy bán đất cho ai; tôi chỉ nghe ông X nói có bán đất ở phía trong (*tính từ đường Quốc lộ 14 đi vào thì nhà tôi ở phía trên bên tay trái so với thửa đất hiện đang tranh chấp*) cho bà

T1, ông Phạm Trọng D1, bà H, và nhà bà M ,...

Tôi không biết việc chồng tôi ông X bán đất cho bà H cụ thể như nào, cũng không ký vào giấy bán đất cho bà H, tôi chỉ biết bà H làm nhà (xây nhà) ở phía cuối đất nhà tôi (hiện đang tranh chấp) còn việc bà H xây nhà như nào, vào thời gian nào tôi cũng không rõ và cả việc bà H lấy con trai của bà D, ông P tôi cũng không rõ.

Mãi sau này khi K – chồng H – mất, bà H về quê thì thấy bà D, ông P vào ở nhà của bà H, tôi chỉ biết vậy mà không hỏi gì thêm và vì nhà tôi ở phía trên nên tôi cũng không đi xuống, cũng không quan tâm đến việc những nhà ở phía dưới nên tôi không rõ việc bà H và bà D, ông P tranh chấp như thế nào, do vậy, tôi không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa Bà H và ông P, bà D .

***Người làm chứng ông Phạm Văn Đ2 trình bày:***

Giữa tôi và Bà Lương Thị H có mối quan hệ là hàng xóm do bà H sống gần nhà tôi – cách khoảng 400m - tại khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Còn với ông P và bà D thì chỉ quen biết do ông P , bà D là bố mẹ chồng của bà H nên thỉnh thoảng có vào chơi thăm con cháu là H và chồng là K – con trai bà D, ông P .

Đối với việc bà H và bà D, ông P tranh chấp với nhau về thửa đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thì tôi trình bày những gì tôi biết như sau:

- Về nguồn gốc đất là của ông Tạ Đình X và bà Phạm Thị N (ông X hiện đã chết còn bà N vẫn ở tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước)

- Về việc ông X, bà N bán đất cho ai thì tôi không biết, không chứng kiến.

Tuy nhiên, vào năm 2004 - 2005 tôi có thấy bà H tiến hành xây nhà cấp 4 ở thửa đất hiện đang tranh chấp, sau đó thì bà H tổ chức đám cưới với con trai của bà D, ông P và có mời tôi đến dự đám cưới. Sau khi cưới thì gia đình bà H ở trên thửa đất trên và sinh được một cháu gái, sau đó thì chồng bà H (*tức anh K*) mất (*tôi không nhớ chính xác anh K mất vào thời gian nào*). Sau khi anh K mất thì bà H vẫn ở thêm được một thời gian thì cho người ta thuê lại đất để trồng rau (*tôi chỉ biết người thuê đất là bà Cao Thị Mai và bà Hảo*) còn bà H chuyển đi đâu sống, làm gì tôi cũng không rõ.

Còn việc Bà H và bà D , ông P tranh chấp với nhau như thế nào tôi không biết nên tôi không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa Bà H và ông P, bà D .

***Người làm chứng ông Bùi Viết T3 trình bày:***

Tôi là người mua đất của ông Tạ Đình X tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vào năm 2002, sau khi mua đất thì tôi làm nhà, trồng rau và ở ổn định cho đến nay; hiện ông X đã mất vào năm 2019.

Đối với việc bà H và bà D, ông P tranh chấp với nhau về thửa đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thì tôi trình bày những gì tôi biết như sau:

- Về nguồn gốc đất là của ông Tạ Đình X .

- Vào khoảng năm 2003, tức sau khi tôi đến ở thửa đất tôi mua của ông X khoảng mấy tháng và đang làm nhà – thì tôi được biết Ông Phạm Trọng D1 cũng mua đất của ông X và cũng đến làm nhà ở trên thửa đất đã mua của ông X cũng ở tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (giữa đất nhà tôi và đất của ông D1 là đường bê tông chỉ khoảng 3 - 4 m), sau khi mua đất thì ông D1 cũng làm nhà ở một bên còn để đất lại cùng trồng rau như nhà tôi; do ông D1 chỉ làm nhà cấp 4, nhỏ hơn nhà tôi, nên ông D1 đến ở trước tôi; sau này đến khoảng năm 2006 thì ông D1 bán lại nhà cho Bà Long Thị T1, hiện bà T1 vẫn ở tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Còn phần đất trống mà ông D1 dùng để trồng rau thì trước đó vào năm 2005 thì ông D1 bán lại cho Ông Nguyễn Văn P, việc ông D1 bán đất có viết giấy sang nhượng đất và có nhờ tôi làm chứng nên tôi nhớ rõ ông D1 bán cho ông P 10 mét đất theo chiều ngang và dài hết đất, với giá 18.000.000đồng, tôi có ký vào giấy sang nhượng đất (giấy ghi ngày 25/10/2005) cùng làm chứng với tôi còn có ông Tạ Đình Đ1 – con trai của ông X ; ông T7, ông T8 (đã chết); ông Nguyễn Văn T5 và cả bà Nông Thị T9.

***Người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 trình bày:***

Tôi là người mua đất của ông Tạ Đình N2 – em trai của ông Tạ Đình X - tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước vào năm 1995, sau khi mua đất đến năm 1997 thì tôi làm nhà – *lúc này, cả con đường vào thửa đất đang tranh chấp giữa Bà H và ông P chỉ có nhà ông X và nhà tôi.* Sau khi làm nhà tôi ở ổn định cho đến nay; hiện ông X đã mất vào năm 2019

Đối với việc bà H và bà D, ông P tranh chấp với nhau về thửa đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thì tôi trình bày những gì tôi biết như sau:

- Về nguồn gốc đất là của ông Tạ Đình X .

- Vào khoảng năm 2003, Ông Phạm Trọng D1 mua đất của ông X ở tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; việc mua bán có viết giấy sang nhượng đất, có tôi và anh Phạm Xuân T10 làm chứng trong đó chính ông T10 là người viết giấy còn tôi, ông X , ông D1 cùng ký vào, theo đó, ông D1 mua của ông X thửa đất có chiều ngang là 18m, dài hết đất với giá là 27.000.000đồng.

Sau khi mua đất thì ông D1 làm nhà ở một bên còn lại một bên để trồng rau, sau đó ông D1 cưới vợ và ở đến khoảng năm 2006 thì ông D1 bán lại nhà cho Bà Long Thị T1, hiện bà T1 vẫn ở tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Còn phần đất trống mà ông D1 dùng để trồng rau thì trước đó vào năm 2005 thì ông D1 bán lại cho Ông Nguyễn Văn P, việc ông D1 bán đất cũng có viết giấy sang nhượng đất và có nhờ tôi làm chứng nên tôi nhớ rõ ông D1 bán cho ông P 10 mét đất theo chiều ngang và dài hết đất, với giá 18.000.000đồng, tôi có ký vào giấy sang nhượng đất (giấy ghi ngày 25/10/2005) cùng làm chứng với tôi còn có ông Tạ Đình Đ1 – con trai của ông X ; ông T7, ông T8 (đã chết); ông Bùi Viết T3 và cả bà Nông Thị T9.

Sau khi ông P mua đất thì tiến hành xây nhà sát với nhà ông D1 – đã bán lại cho bà T1, tôi còn nhớ người xây nhà cho ông P tên là Nguyễn Quang P1

hiện đang ở tại phường X, thành phố Đ. Sau khi làm nhà xong thì ông P, bà D về quê ở và giao nhà lại con trai là K, sau đó K lấy vợ là bà H.

Đến năm 2008 ông K mất vì tai nạn giao thông.

Đến năm 2009 thì tôi thấy bà D, ông P vào ở còn Bà H bỏ đi đâu sống tôi không biết.

Sau đó thì tôi nghe Bà H và bà D, ông P tranh chấp thửa đất trên, có đưa ra phường để giải quyết và nay đến Tòa án giải quyết.

Là hàng xóm, đến ở đó trước bà D, ông P và cả Bà H tôi khẳng định: Thửa đất mà hiện Bà H đang tranh chấp với bà D – ông P là của ông Tạ Đình X bán cho Ông Phạm Trọng D1 (tôi có ký làm chứng vào giấy sang nhượng đất). Sau đó ông D1 bán lại cho Ông Nguyễn Văn P (tôi cũng ký làm chứng vào giấy sang nhượng đất). Việc ông P, bà D xây nhà và để cho con trai là K ở là đúng, tôi khẳng định thửa đất trên là của ông P, bà D.

Và tôi cũng khẳng định lời trình bày của tôi là đúng sự thật, sẵn sàng làm chứng, đối chất tại phiên tòa.

***Người làm chứng ông Phạm Văn T2 trình bày:***

Tôi được Tòa án triệu tập lên để làm chứng trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất ở kp Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước giữa Bà Lương Thị H và Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D.

Tôi xin trình bày như sau:

Giữa tôi và Bà Lương Thị H và cả Bà Phạm Thị D và Ông Nguyễn Văn P không có bà con họ hàng gì cũng không quen biết, qua lại gì với nhau.

Về nguồn gốc đất tranh chấp thì tôi không biết.

Tôi chỉ nhớ: Do tôi là người buôn bán vật liệu xây dựng ở gần vị trí đất tranh chấp (*tức ở kp Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước*), vào khoảng năm 200... (*tôi không nhớ rõ thời gian*) tôi có bán vật liệu xây dựng cho anh Diệp để anh Diệp xây nhà cấp 4 tại kp Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, còn việc anh D1 mua đất, làm nhà rồi ở hay bán lại cho ai tôi không rõ, không biết.

Sau đó, vào khoảng năm 2009, tôi nhớ cô H có đến cửa hàng của tôi để kêu vật liệu xây dựng, tôi trực tiếp chở vật liệu xây dựng vào thì thấy trên đất đã có một căn nhà cấp 4 nhỏ, diện tích khoảng mấy chục mét vuông nên cô H mới kêu vật liệu xây dựng của tôi để coi nói thêm (*xây thêm ở phía sau*), tôi còn nhớ lúc này cô H đã có chồng và một con nhỏ được khoảng mấy tháng, kinh tế cũng khó khăn nên mặc dù mua vật liệu xây dựng của tôi để sửa nhà nhưng xin khất nợ, mãi đến gần cuối năm 2009 mới trả tiền cho tôi.

Còn việc ai xây nhà, làm nhà như thế nào tôi không rõ, nhưng khi đồ vật liệu xây dựng cho cô H thì tôi nghe nói người xây nhà trước đó là anh Phán, còn khi cô H kêu vật liệu của tôi để xây thêm nhà ở phía sau thì tôi không biết ai làm.

Tôi khẳng định khi cô H kêu vật liệu xây dựng của tôi vào năm 2009 thì trên đất đã có một căn nhà cấp 4 nhỏ như lời trình bày của tôi là đúng sự thật, tôi chỉ biết vậy, không biết gì về việc tranh chấp giữa Bà H và bà D, ông P nên tôi không có ý kiến gì và xin vắng mặt tại Tòa.

***Người làm chứng ông Nguyễn Quang P1 trình bày:*** Gia đình tôi và gia

đình Ông Nguyễn Văn P, Bà Phạm Thị D có quen biết nhau do là đồng hương ở cùng xã V, huyện Thái Thụy, tỉnh B.

Vào khoảng năm 2005 Ông Nguyễn Văn P mua đất tại tổ 5, khu phố Đ 1, phường X(nay là tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) sau đó có thuê tôi xây dựng cho ông căn nhà cấp 4 tại địa chỉ trên gồm 1 phòng khách diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, mái hiên khoảng 10m<sup>2</sup>, chưa có nhà vệ sinh và các công trình phụ.

Kết cấu ngôi nhà gồm móng đá chẻ, tường gạch xây tô, mái lợp tôn không đóng trần, nền nhà tráng xi măng, tiền công xây dựng là khoảng 5 triệu đồng (do thời gian quá lâu tôi không thể nhớ chính xác).

Quá trình làm nhà do chưa có điện, nước nên phải nhờ điện, nước nhà Ông Phạm Trọng D1 ở kế bên.

Trong thời gian làm nhà tôi chỉ biết Ông Nguyễn Văn P là người trực tiếp thuê tôi xây dựng và ông Nguyễn Văn K con trai ông P (đã mất năm 2008) khi đó làm ở thành phố Hồ Chí Minh thỉnh thoảng có về thăm ông P, Ông Đỗ Xuân H2 là em ông P thì thỉnh thoảng có đến chơi, phụ giúp dọn dẹp.

Tôi khẳng định người thuê tôi xây dựng căn nhà đang tranh chấp giữa vợ chồng ông P, bà D với Bà Lương Thị H tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là Ông Nguyễn Văn P chứ không phải Bà Lương Thị H, tôi chỉ biết Bà H khi vào năm 2006 ông K đưa Bà H từ thành phố Hồ Chí Minh về giới thiệu là người yêu sau đó tổ chức đám cưới trong năm 2006.

Còn về nguồn gốc thửa đất tôi chỉ được nghe lại là Ông Phạm Trọng D1 sang nhượng của ông Tạ Đình X sau đó ông D1 làm nhà, phần còn lại khoảng 1.500m<sup>2</sup> sang nhượng lại cho gia đình ông P, cụ thể thời gian, giá trị sang nhượng như thế nào tôi không được rõ vì thời gian đó tôi không được tham gia làm chứng.

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P và Bà Lương Thị H như thế nào tôi không được rõ vì tôi chỉ là người được ông P thuê xây dựng căn nhà ở địa chỉ trên.

***Người làm chứng ông Tạ Đình Đ1 trình bày:***

Ông Đ1 trình bày: Tôi là con trai của ông Tạ Đình X và bà Phạm Thị Nền, hiện bố tôi –ông X đã mất vào năm 2019.

Giữa tôi và Bà H cũng như với bà D, ông P không có mối quan hệ bà con họ hàng gì, chỉ quen biết nhau do Bà H và cả bà D, ông P đều ở gần nhà tôi.

Giữa tôi và Ông Phạm Trọng D1 thì quen biết đã lâu do vào khoảng năm 2003, tôi có nghe cha tôi nói lại, cha tôi có bán đất cho Ông Phạm Trọng D1 còn việc bán đất cụ thể như thế nào tôi cũng không rõ. Sau khi mua đất của cha tôi, ông D1 có đến làm nhà để ở trên đất đã mua của cha tôi, tôi có tham gia phụ làm móng nhà cho anh D1 mấy ngày. Khi này trên khu đất hiện nay là tổ 2, khu phố Đ, phường T đều là đất của gia đình tôi, sau đó cha tôi có sang nhượng lại (*tính theo thứ tự từ đường Quốc lộ 14 đi vào*) cho ông Nguyễn Phi B, ông Nguyễn Phi T11 và ông Nguyễn Phi L (chồng Bà Long Thị T1) rồi đến của Ông Phạm Trọng D1 và ông Bùi Viết T3. Căn nhà này, ông D1 ở được một thời gian, sau này tôi được biết ông D1 đã bán lại cho hộ ông Lê - Bà Long Thị T1.

Sau đó, vào khoảng năm 2005, tôi nhớ, tôi có ký vào: “*Giấy sang nhượng đất*” để làm chứng cho việc Ông Phạm Trọng D1 bán lại đất cho Ông Nguyễn Văn P còn việc ông D1 và ông P thỏa thuận cụ thể về việc mua bán đất như thế nào tôi không rõ, hiện tôi cũng không nhớ rõ nội dung viết trong giấy sang nhượng đất, việc làm chứng ngoài tôi còn có ông Bùi Viết T3, ông Nguyễn Văn T5. Ngoài ra tôi không nhớ gì thêm vì thật sự tôi không để ý và cũng đã lâu nên tôi không nhớ rõ.

Còn với Bà H thì tôi không hề nghe cha tôi nói cũng như không biết việc cha tôi bán đất cho bà H .

Với ông P thì tôi biết là mua lại đất của ông D1, tôi có ký làm chứng vào giấy sang nhượng đất như đã trình bày ở trên, còn khi ông P làm nhà thì tôi biết nhưng không rõ cụ thể như thế nào.

Về việc Bà H và bà D , ông P tranh chấp với nhau như thế nào tôi không biết và không có ý kiến gì, do vậy nên tôi xin Tòa án cho tôi được vắng mặt trong suốt vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

*“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị H về: Buộc Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D phải trả lại cho Bà Lương Thị H toàn bộ thửa đất có diện tích: 1.495,6m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tổ 02, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và công nhận Bà Lương Thị H là người được quyền sử dụng diện tích 1.495,6m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tổ 02, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.*

*2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D*

*Công nhận thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.495,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (theo kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thông qua ngày 19/5/2022), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của Ông Nguyễn Văn P, Bà Phạm Thị D .*

*3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, Bà Phạm Thị D và Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Lương Thị H số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng)*

*4. Buộc Bà Cao Thị M, bà Phạm Thị H3 trả lại diện tích đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.495,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho Ông Nguyễn Văn P, Bà Phạm Thị D ...”*

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

Ngày 22/9/2022, nguyên đơn Bà Lương Thị H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 02/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà M phải trả đất cho ông P bà D .

Ngày 02/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H3 có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà M phải trả đất cho ông P bà D .

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Trần Đình H1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Dương Vĩnh T: Tôi cho rằng bản án sơ thẩm xét xử xem xét không khách quan không đầy đủ về chứng cứ, không điều tra làm rõ về nguồn gốc, người sử dụng đất... cũng như các tài liệu khác. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H , do đất này do Bà H là người chuyển nhượng chứ không phải là do ông P bà D mua đất.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H3: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ông Đỗ Xuân H2: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Trọng D1: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTT DS năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Lương Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Lương Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M, bà Phan Thị H3 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Lương Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M, bà Phan Thị H3 thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa các bên đương sự cùng thống nhất diện tích đất đang tranh chấp tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ hộ ông Tạ Đình X và bà Phạm Thị N.

Qua lời trình bày của nguyên đơn Bà Lương Thị H tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa thì diện tích đất đang tranh chấp là do Bà H nhận chuyển nhượng của ông Tạ Đình X với giá 13.000.000 đồng vào năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2004 Bà H xây dựng một căn nhà cấp 4 và sống ở thửa đất trên. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên có lập văn bản là: “Giấy sang đất”, có chữ ký của người bán ông Tạ Đình X và người làm chứng Bà Long Thị T1 (bút lục 29, bản phô tô).

Tuy nhiên, đối chiếu lời trình bày của Bà H với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ là trình bày mâu thuẫn, không thống nhất như đơn khiếu nại của Bà H ghi ngày 16 tháng 4 năm 2009, do Bà H gửi đến Ủy ban nhân dân phường T (bút lục 98) lại có nội dung: “*Vợ chồng tôi về xây dựng gia đình với nhau từ tháng 2 năm 2006, trước đó anh Nguyễn Văn K chồng tôi có mua được mảnh đất từ năm 2004 cùng với cậu là Phạm Trọng D1 để cho cậu đứng tên, vợ chồng tôi cưới nhau và sinh sống làm nhà, không may chồng tôi chết vào năm 2008 bố mẹ chồng là Ông Nguyễn Văn P vào đòi đất đòi nhà*”.

Và tại đơn đề nghị cũng do Bà H viết ngày 14/5/2009 để gửi đến Ủy ban nhân dân phường T cùng hội đồng nhân dân các cấp (bút lục 203) có nội dung: “*Trước khi chúng tôi lấy nhau anh Nguyễn Văn K chồng tôi có mua được mảnh đất vì hoàn cảnh và điều kiện lúc đó anh chưa có khẩu và có việc liên quan đến pháp luật chưa làm rõ nên để cho cậu đứng tên, chúng tôi lấy nhau về an cư lập nghiệp trên mảnh đất đó và tôi đã đóng góp tất cả các khoản nghĩa vụ từ năm 2006 đến nay*”.

Như vậy, tại các đơn khiếu nại, đề nghị do chính Bà H trực tiếp viết, ký tên đã thừa nhận thửa đất hiện đang tranh chấp là của: “*anh Nguyễn Văn K chồng tôi có mua được mảnh đất từ năm 2004*”.

Từ đơn khiếu nại, đề nghị của bà H, Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành họp hòa giải mâu thuẫn giữa chị Lương Thị H và bố chồng Nguyễn Văn P vào ngày 21 tháng 4 năm 2009 (bút lục 95, 96 do nguyên đơn cung cấp và bút lục 204, 205 do bị đơn cung cấp), tại cuộc họp này, Bà H vẫn có ý kiến như sau: “*...sau khi vợ chồng cháu cưới nhau thì bố mẹ chồng cháu điện bảo vợ*



*chồng cháu về nhà ở và làm ăn và trước đây khi chồng cháu còn sống thì không có việc gì xảy ra nhưng bây giờ chồng cháu đã mất thì mới có chuyện này xảy ra và có lời xin lỗi bố mẹ cháu về cách cư xử của cháu trong thời gian vừa qua”.*

Đền đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thị xã X do Bà H viết ngày 05 tháng 6 năm 2009 (bút lục 201) vẫn với nội dung: “...Vợ chồng tôi chung sống với nhau từ năm 2006, có đăng ký kết hôn, chồng tôi tên là Nguyễn Văn K, không may chồng tôi bị tai nạn xe mất hôm 2/4/2008 âm lịch. Trước đó hai vợ chồng tôi có miếng đất xây dựng nhà cửa tại tổ 2 khu phố Đ, phường T, thị xã X để chung sống, nay chồng tôi mất bố mẹ chồng tôi từ ngoài bắc vào đòi đuổi mẹ con tôi ra khỏi nhà vậy tôi viết đơn này đề nghị Tòa án chia tài sản thừa kế cho mẹ con tôi..”.

Mãi đến 11 năm sau, vào năm 2020, tại đơn khởi kiện ngày 30/7/2020 Bà Lương Thị H mới cho rằng thừa đang tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của ông Tạ Đình X và yêu cầu Tòa án công nhận thừa đất trên là của bà H. Như vậy, từ chính lời trình bày của mình – nguyên đơn, Bà Lương Thị H – đã có sự mâu thuẫn, bất nhất về nguồn gốc của thừa đất mà Bà H đang tranh chấp.

Hơn nữa, xét chứng cứ do Bà H cung cấp là “Giấy sang đất” (bút lục 250 – bản gốc) có nội dung: Tôi tên Tạ Đình S, sinh năm 1943 cùng vợ là Phạm Thị N ...có bán cho chị Lương Thị H một thổ đất, chiều dài đến suối, chiều rộng 10m, khoảng gần sào rươi: Phía Nam giáp suối cạn, phía Đông giáp đất của tôi và ông T6, phía Bắc giáp đường, phía Tây giáp chị T1. Miếng đất trên bán cho chị H giá 13.000.000đồng, số tiền trên tôi đã nhận đủ, giờ tôi giao đất này cho chị H canh tác. Đất bán cho chị H ngày 16 tháng 4 năm 2003. Giấy sang đất có chữ ký của người mua -bà H, người bán - ông Tạ Đình X và cả người làm chứng Bà Long Thị T1.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2020 người làm chứng Bà Long Thị T1 (BL 169) trình bày: Bà H thỏa thuận mua đất của ông X cụ thể như thế nào thì tôi không biết, tôi chỉ nhớ vào năm 2003 (không nhớ chính xác thời gian) ông X kêu tôi ký vào giấy bán đất cho bà H, giấy bán đất cho Bà H là do ông X viết, đọc lại cho tôi nghe nhưng do thời gian đã lâu nên tôi không nhớ nội dung, sau đó ông X ký vào, Bà H ký, và rồi đến tôi ký, tôi chỉ ký với tư cách là người làm chứng hơn nữa tôi cũng không đọc được vì tôi chỉ biết ký ghi họ tên của mình mà thôi nên tôi cũng không đọc lại và cũng không quan tâm đến nội dung trong giấy viết gì, ký giấy xong tôi đi về.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 khẳng định, bà không trực tiếp nghe Bà H và ông X thỏa thuận về việc sang đất như thế nào, khi bà đến thì giấy sang đất đã được viết sẵn, bà chỉ ký và ghi họ tên vào giấy với tư cách là người làm chứng. Lời trình bày này của bà T1 mâu thuẫn với chính lời trình bày của nguyên đơn Bà H cho rằng bà T1 chỉ ghi chữ: “Thu” cũng dòng chữ Long Thị T1 không phải do bà T1 viết. Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 07 tháng 11 năm 2019 (bút lục 109), bà T1 trình bày: Bà T1 nghe vợ chồng ông K (đã chết) vợ là Lương Thị H kể lại nhờ ông D1 mua hộ và không có tiền trả cho vợ

chồng ông K nên bị trừ đi khoảng 500m<sup>2</sup> (ông X lấy lại), thửa đất bao gồm có phần đã bán cho bà T1 tổng 03 sào...”

Từ sự mâu thuẫn trong lời trình bày của mình cùng với việc bà T1 chỉ xác nhận là có ký vào giấy bán đất nhưng bà T1 không chứng kiến, không biết việc thỏa thuận mua bán đất giữa Bà H với ông X như thế nào, khi ký bà cũng không đọc không biết nội dung trong giấy bán đất viết gì. Vì vậy, bà T1 không được xem là người chứng kiến, người làm chứng theo quy định tại điều 77 của Bộ luật tố tụng dân sự: Người làm chứng là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như theo lời trình bày của Bà H tại đơn khởi kiện thì Bà H không xác định được thời điểm viết giấy sang đất, mà do “*giấy mua đất của ông X viết cho Bà H vào năm 2003 đã bị lũ lụt làm hư hỏng không sử dụng được, để có cơ sở cho tôi xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên thì ông X đã viết cho tôi một tờ giấy sang nhượng đất khác có đầy đủ chữ ký của ông X và Bà Long Thị T1*”. Như vậy, chính Bà H đã thừa nhận: “Giấy sang đất” được ông X viết lại sau khi Bà H về thửa đất trên sông và mục đích của việc viết: “Giấy sang đất” là để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho thửa đất trên.

Xét về nội dung của: “Giấy sang đất” thấy rằng: Tại phần đầu của giấy sang đất ghi tên ông Tạ Đình S, còn dưới chữ ký phía cuối giấy sang đất ký, ghi tên ông Tạ Đình X. Mặt khác, đối chiếu thửa đất trong “*giấy sang đất*” với thửa đất hiện đang tranh chấp có hiện trạng hoàn toàn khác nhau, cụ thể: theo kết quả đo đạc (*bút lục 209, 210, 211, 212*) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 19 tháng 5 năm 2022, kết quả thẩm định tại chỗ (*bút lục 164, 165 + bút lục 192, 193*), biên bản định giá (*bút lục 196, 197*) thì diện tích đất đang tranh chấp có tứ cận, ranh giới là: phía Tây giáp suối cạn - *trong khi giấy sang đất thì phía Nam giáp suối cạn* – thực tế phía Nam giáp đường bê tông của xóm rồi đến đất của ông T3, trong giấy sang đất lại ghi phía Đông mới giáp đất ông T3, thực tế phía Đông giáp đường bê tông liên xóm chứ không phải phía bắc như trong giấy sang đất mà phía Bắc thực tế mới giáp đất Bà Long Thị T1 – trước đây là của Ông Phạm Trọng D1 – như vậy ranh giới, tứ cận diện tích đất mà ông X viết giấy sang đất cho bà T1 không đúng với ranh giới, tứ cận của diện tích đất hiện đang tranh chấp.

Bên cạnh đó, Bà H trình bày sau khi mua đất của ông X vào năm 2003, năm 2004 bà xây nhà và mua vật liệu xây dựng của ông Phạm Văn T2, từ đó Bà H yêu cầu đưa ông T2 vào làm chứng, tại biên bản lấy lời khai ngày 11 tháng 8 năm 2022 (BL 241), ông T2 đã trình bày: Do tôi là người buôn bán vật liệu xây dựng ở gần vị trí đất tranh chấp (*tức ở kp Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước*), vào khoảng năm 200...(tôi không nhớ rõ thời gian) tôi có bán vật liệu xây dựng cho anh D1 để anh D1 xây nhà cấp 4 tại khu phố Đ I, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; vào khoảng năm 2009, tôi nhớ cô H có đến cửa hàng của tôi để kêu vật liệu xây dựng, tôi trực tiếp chở vật liệu xây dựng vào thì thấy trên đất đã có một căn nhà cấp 4 nhỏ, diện tích khoảng mấy chục mét vuông nên cô H mới kêu vật liệu xây dựng của tôi để coi nói thêm (*xây thêm ở phía sau*), tôi còn nhớ lúc này cô H đã có chồng và một con nhỏ

được khoảng mấy tháng, kinh tế cũng khó khăn nên mặc dù mua vật liệu xây dựng của tôi để sửa nhà nhưng xin khất nợ, mãi đến gần cuối năm 2009 mới trả tiền cho tôi.

Về các chứng cứ, tài liệu khác do nguyên đơn cung cấp như các hóa đơn đóng thuế và trích đo thửa đất do Bà H cung cấp các năm 2009, 2010, 2011, 2013, 2018, 2019, (bút lục 31 đến 42), sơ đồ trích đo khu đất ngày 29/10/2007 (bút lục số 45) những tài liệu này thể hiện tại thời điểm này Bà H đang ở trên đất tranh chấp nên thực hiện nghĩa vụ công dân là đóng thuế An ninh quốc phòng, thuế phòng chống bão lụt chứ tài liệu trên không chứng minh được nguồn gốc đất là của Bà H mua của ông X.

Từ những mâu thuẫn trong chính lời trình bày của nguyên đơn bà H, chứng cứ là giấy sang đất không đúng với hiện trạng đất trên thực tế, lời trình bày của những người làm chứng, người có quyền nghĩa vụ liên quan như đã phân tích ở trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn không có đủ cơ sở, căn cứ để được chấp nhận.

[2.2] Về nguồn gốc đất theo bị đơn ông P bà D trình bày và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thì:

Ngày 10/11/2003 ông Tạ Đình X viết “giấy sang nhượng đất” cho Ông Phạm Trọng D1 diện tích 3.000 mét vuông theo mặt đường – tức phía Đông – là 18m, phía Nam 167m giáp đất ông X, phía Bắc 167m giáp đất ông L, phía Tây 18m giáp suối; việc sang nhượng đất có lập văn bản là “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 10/11/2003, có đủ chữ ký, họ tên của người mua, người bán – ông Tạ Đình X - và hai người làm chứng là ông Phạm Xuân T4 và ông Nguyễn Văn T5; phía cuối “Giấy sang nhượng đất” còn có dòng chữ do chính ông X viết: “Cho anh Phạm Trọng D1 thiếu 7.000.000đ trong một tháng, nếu anh D1 không trả được tôi giải quyết lại đất, giờ tôi đã lấy 20.000.000đồng của anh D1(bút lục 126).

Đến ngày 25/11/2005 Ông Phạm Trọng D1 sang nhượng lại một phần diện tích đất trên cho Ông Nguyễn Văn P, cụ thể: diện tích sang nhượng là 1.600m<sup>2</sup>, phía Đông giáp đường đất là 10m, phía Nam giáp đường đất (tự mở) là 160m, phía Bắc giáp hộ bà T1 160m, phía Tây giáp suối nhỏ 10m, với giá là 18 triệu đồng, ông P đã trả đủ tiền. Việc sang nhượng đất có lập văn bản là “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 25/11/2005, có đủ chữ ký, họ tên của người mua, người bán và những người làm chứng bao gồm ông Bùi Viết T3(BL 213), ông Tạ Đình Đ1, ông Nguyễn Văn T6 (bút lục 127).

Như vậy, nguồn gốc diện tích đất đang chấp theo lời trình bày của bị đơn ông P, bà D phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, phù hợp với lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Trọng D1 (BL 118); với lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Văn T5; ông Tạ Đình Đ1 – con trai của ông Tạ Đình X; ông Bùi Viết T3 tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2022; phù hợp với ý kiến trình bày của Bà H tại biên bản cuộc họp hòa giải mâu thuẫn giữa Bà H và ông P ngày 21/4/2009 tại khu phố Đ, phường T: “sau khi vợ chồng cháu cưới nhau thì bố mẹ chồng cháu điện bảo vợ chồng cháu về nhà ở và làm ăn...”

Và phù hợp với hiện trạng thửa đất đang tranh chấp trên thực địa theo các tài liệu, chứng cứ kết quả thẩm định tại chỗ (*bút lục 164, 165 + bút lục 192,193*), biên bản định giá (*bút lục 196, 197*) và kết quả đo đạc (*bút lục 209, 210, 211, 212*) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 19 tháng 5 năm 2022. Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định thửa đất hiện đang tranh chấp được ông Tạ Đình X chuyển nhượng cho Ông Phạm Trọng D1 theo “giấy sang nhượng đất” ngày 10 tháng 11 năm 2003, sau đó ông D1 chuyển nhượng lại cho Ông Nguyễn Văn P theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/11/2005. Do vậy, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D về việc công nhận thửa đất diện tích 1.495,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (theo kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thông qua ngày 19/5/2022), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà D – ông P có ý kiến: Sau khi Bà H và ông K lấy nhau về sống ở nhà, đất hiện đang tranh chấp nên Bà H cũng có công đóng góp, sửa chữa, coi nới thêm nhà... hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà H đã phải đóng tiền tạm ứng các khoản lệ phí như thẩm định, định giá tài sản và lệ phí để các đương sự đo đạc thửa đất trên do vậy ông P, bà D có thiện chí tự nguyện hoàn trả cho Bà H toàn bộ các chi phí cũng như công sức tôn tạo, đóng góp vào thửa đất với số tiền cụ thể là 150.000.000đồng. Nguyên đơn Bà H đồng ý nhận số tiền 150.000.000 đồng này từ ông P, bà D. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D có trách nhiệm đưa Bà Lương Thị H số tiền 150.000.000đồng.

[3] Đối với hợp đồng thuê đất lập ngày 21/9/2013 Bà H cho Bà Cao Thị M và bà Phạm Thị H3 thuê đất thời hạn thuê từ ngày 21/9/2013 đến ngày 21/2/2023. Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2022 bà H3, bà M thuê đất của Bà H và đồng ý trả lại đất khi Bà H đòi. Hiện tại thửa đất trên được xác định là của bà D, ông P và bà D, ông P yêu cầu chấm dứt việc thuê đất của bà H3 và bà M là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với hợp đồng thuê đất giữa Bà H và , bà H3 được tách ra giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có đơn yêu cầu của các đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Lương Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M, bà Phan Thị H3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

[2.7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí, lệ phí:

[4.1] Án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại các Điều 143, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Lệ phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình tiến hành tố tụng đã tiến hành đo đạc, thẩm định 02 lần và định giá 01 lần với tổng chi phí là 8.000.000đồng. Nguyên đơn đã tự nguyện nộp tạm ứng số tiền 8.000.000đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn phải chịu số tiền trên và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp đủ, hơn nữa bị đơn ông P, bà D đã tự nguyện hoàn trả số tiền 8.000.000đồng trong tổng số tiền 150.000.000đồng cho bà H. Do vậy, các bên đương sự không phải chịu thêm khoản tiền lệ phí nào.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H, bà M, bà H3 không được chấp nhận nên bà H, bà M, bà H3 phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;  
Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Lương Thị H.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị M.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Khoản 9 điều 26; điều 35, 39; Điều 143, 147, 157, 165; Điều 227, 228; Điều 266; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điểm c Khoản 1 Điều 688; các Điều 161, Điều 163, Điều 164, 166, 221, 223 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013,

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị H về: Buộc Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D phải trả lại cho Bà Lương Thị H toàn bộ thửa đất có diện tích: 1.495,4m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tổ 02, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và công nhận Bà Lương Thị H là người được quyền sử dụng diện tích 1.495,4m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> tọa lạc tại Tổ 02, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D.

Công nhận thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.495,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (*theo kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thông qua ngày 19/5/2022*), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của Ông Nguyễn Văn P, Bà Phạm Thị D.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, Bà Phạm Thị D và Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Lương Thị H số tiền 150.000.000đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*)

4. Buộc Bà Cao Thị M, bà Phạm Thị H3 trả lại diện tích đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.495,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại tổ 2, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho Ông Nguyễn Văn P, Bà Phạm Thị D.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Bà H phải chịu là 300.000đồng (*ba trăm ngàn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000729 quyển số 000015 ngày 18/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn P và Bà Phạm Thị D số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo lai thu tiền số 0004472, ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lương Thị H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004621, ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà H đã nộp đủ.

- Bà Phan Thị H3 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004623, ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà H3 đã nộp đủ.

- Bà Cao Thị M phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004622, ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà M đã nộp đủ.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- CCTHADS thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

***(Đã ký)***

**Lê Hồng Hạnh**