| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 33/2018/DS-PT

Ngày: 02/5/2018

"V/v T/c HĐCNQSD đất; Tiền đền bù đất; Hủy giấy chứng nhận QSD đất"

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang***

***Các thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện***

***Ông Trương Văn Tâm***

***Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.***

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.***

Trong các ngày 26, 27/4 và 02/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2016/TLPT-DS ngày 29/12/2016 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền đền bù về đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2016/DSST ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2017/QĐPT-DS ngày 28/02/2017, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 27/2017/QĐPT-DS ngày 04/4/2017, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 45/2017/QĐPT-DS ngày 03/5/2017, Thông báo V/v mở lại phiên tòa số 46/TB-TA ngày 17/4/2018 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1935 (vắng mặt).***

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Bà T uỷ quyền tham gia tố tụng cho: Ông Nguyễn Diệp K, sinh năm 1936 - Theo giấy uỷ quyền lập ngày 04/12/2013 (có mặt).

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

***Bị đơn:Vợ chồng ông Phạm Minh P sinh năm 1973, bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974 (đều có mặt).***

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Luật sư: Phan Minh Đ – Công ty Luật hợp danh D thuộc đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông P bà B (có mặt).

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

1. Bà Mai Thị T1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bà Mai Thị V, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Bà Mai Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Ông Mai Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1972 (có mặt).

6. Anh Mai Ngọc L1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

7. Chị Mai Thị Kim T2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

8. Anh Mai Thanh T3, sinh năm 1992 (vắng mặt).

9. Ông Mai Văn T4, sinh năm 1971 (vắng mặt).

10. Bà Đinh Thị Kim P1, sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp S, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

11. Bà Mai Thị Thanh H, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

12. Ông Mai Ngọc V, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Y, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Các ông bà V1, H, V, C, T4, P1, T1 uỷ quyền tham gia tố tụng cho: Ông Nguyễn Diệp K, sinh năm 1936 (Theo các giấy uỷ quyền lập ngày 04/12/2013, ngày 10/9/2014, ngày 12/9/2014, ngày 16/9/2014, ngày 27/11/2014 và ngày 29/02/2016).

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

13. UBND huyện Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn B1 – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970. Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Đ - Theo Giấy ủy quyền số 38/UQ-UBND ngày 11/7/2016 của Chủ tịch UBND huyện Đ (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*** Diễn biến quá trình chuyển nhượng và nguyên nhân tranh chấp đối với diện tích đất tranh chấp như sau:**

Ngày 24/3/1995, UBND huyện L (nay là huyện Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 đứng tên ông Mai Văn M đối với diện tích 20.076m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất thổ cư, 19.676m$^2$ đất trồng cây hàng năm) gồm 25 thửa: 247, 249, 250, 251, 252, 253, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 380, 381, 383, 384, 386, 387, 499, 608, 609, 610 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã L (BL 295, tập 23).

Ngày 19/5/2003, vợ chồng ông M bà T và vợ chồng ông P bà B thỏa thuận viết giấy tay với nội dung: Vợ chồng ông M bà T bán một mảnh đất và ruộng (nhưng không ghi diện tích, vị trí đất và ruộng cụ thể) có nguồn gốc do vợ chồng tự tạo cho vợ chồng ông P bà B với giá 105.000.000đ. Vợ chồng ông P bà B đưa trước 50.000.000đ còn lại 55.000.000đ chờ thủ tục chuyển nhượng xong sẽ thanh toán hết. Việc chuyển nhượng đất có thỏa thuận của gia đình, không ai có quyền tranh chấp, vợ chồng bà T, ông M hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 41, tập 5).

Ngày 10/6/2004, vợ chồng ông M bà T ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 20.076m$^2$ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 ngày 24/3/1995 cho ông P với giá 50.000.000đ (nhưng thực tế là 105.000.000đ) được UBND xã L ký xác nhận ngày 28/7/2004 (BL 43, 44, tập 5).

Ngày 24/9/2004, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA: 415665 cho ông Phạm Minh P đối với toàn bộ diện tích 20.076m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất thổ cư, 19.676m$^2$ đất trồng cây hàng năm) gồm 25 thửa đã mua của vợ chồng ông M bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M (BL 340, tập 25).

Ngày 22/12/2004, UBND xã L lập Biên bản hòa giải giữa vợ chồng ông M bà T với bà B (vợ ông P) nội dung: Vợ chồng ông M đề nghị chính quyền can thiệp nhận chuyển nhượng lại 4.248m$^2$ đối với diện tích đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà B, mọi thủ tục chuyển nhượng do vợ chồng ông M chịu toàn bộ, số diện tích chuyển nhượng lại sẽ trừ vào số tiền vợ chồng ông P còn thiếu được bà B đồng ý nhưng phải về bàn với ông P (BL 08).

Ngày 18/3/2005, UBND xã L lập Biên bản hòa giải giữa vợ chồng ông M với vợ chồng ông P bà B với nội dung: "Sau khi ông P làm giấy tờ đất xong mang tiền đến trả cho ông M thì ông M không nhận vì các con ông M không đồng ý nên vợ chồng ông M làm đơn xin lại phần diện tích 4.341m$^2$ đất tại các thửa 499, 608, 609, 610 và thửa 247 (trong đó thửa 247 có diện tích 2.443m$^2$ gồm 200m$^2$ đất thổ cư). Ông P đồng ý để lại phần diện tích đất theo ý kiến của ông M với giá 12.000.000đ/m$^2$. Nhưng ông M không đồng ý vì ông M bán cho ông P 6.000.000đ/1000m$^2$ nhưng ông P mới giao 47.000.000đ còn lại 58.000.000đ nên việc hòa giải không thành" (BL 10).

Ngày 22/3/2005, vợ chồng bà T ông M có đơn khởi kiện vợ chồng ông P bà B với nội dung: Do vợ chồng ông P mới thanh toán được 46.000.000đ/105.000.000đ từ việc nhận chuyển nhượng 20.076m$^2$ gồm 25 thửa tọa lạc tại xã L. Vợ chồng ông M đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P tự sang tên xong thời gian đã lâu nhưng vợ chồng ông P không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông M nên vợ chồng ông M có yêu cầu vợ chồng ông P phải trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông M sẽ hoàn trả cho vợ chồng ông P 50.000.000đ (BL 03, 04).

**** Ngày 17/10/2006, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm lần 1 số: 05/2006/TB-TL*** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B (BL 15).

Năm 2006, ông M chết (BL 114).

Ngày 17/7/2007 ông P có đơn kiếu nại gửi Tòa án huyện Đ với nội dung: Kể từ khi nhận chuyển đất của vợ chồng ông M bà T thì vợ chồng ông M bà T vẫn chưa bàn giao đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà B (BL 75).

Ngày 20/7/2007, Tòa án huyện Đ lập biên bản xác minh ông T4 đang xây dựng nhà trên diện tích đất thuộc thửa 237. Bà B vợ ông P đề nghị ông T4 ngưng việc xây dựng nhà nhưng ông T4 và bà T cho rằng diện tích đất này ông M và bà T đã tặng cho ông T4 từ trước khi chuyển nhượng đất và trong diện tích đất chuyển nhượng thì không có diện tích đất này (BL 76).

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm lần 1, số: 09/2008/DSST ngày 25/01/2008 của Tòa án nhân dân huyện Đ*** (BL 110-114) có nội dung: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 giữa vợ chồng bà T ông M với vợ chồng ông P bà B là vô hiệu; Chấp nhận sự tự nguyện của bà T và các đồng thừa kế của ông M theo hướng công nhận cho vợ chồng ông P bà B đối với diện tích đất tương ứng với số tiền đã trả cho vợ chồng bà T ông M, cụ thể như sau:

- Đối với vợ chồng ông P bà B:

+ Vợ chồng ông P bà B được sử dụng đất tương ứng với số tiền đã trả là 8.795m$^2$. Trong đó giao bằng đất là 8.632m$^2$ gồm các thửa: 246 (511,4m$^2$), 281 (605,7m$^2$), 306 (749,6m$^2$), 318 (280,2m$^2$), 317 (473,3m$^2$), 346 (1571,4m$^2$), 319 (2636,4m$^2$) đều thuộc tờ bản đồ 18 xã L; thửa 45 (1.804m$^2$) thuộc tờ bản đồ 19 xã L (theo sơ đồ vị trí lập của Trung tâm KTTN&MT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 06/3/2007). Vợ chồng ông P bà B đang sử dụng các thửa 246, 218, 306, 317, 318, 346 nên bà T có nghĩa vụ giao lại cho ông P bà B thửa 319 và 45.

+ Bà T có trách nhiệm trả bằng giá trị cho vợ chồng ông P bà B 8.476.000đ tương đương với diện tích bị chênh lệch là 163m$^2$.

- Bà T và các đồng thừa kế của ông M được sử dụng diện tích đất còn lại thuộc các thửa: 44 (1.368m$^2$) tờ bản đồ 19; 237 (5.226,5m$^2$); 248 (768,4m$^2$); 266 (1.121,2m$^2$); 282 (2.587,3m$^2$); 499 (787m$^2$); 608 (514m$^2$) đều thuộc tờ bản đồ số 18

(theo sơ đồ vị trí lập ngày 21/11/2005 và ngày 06/3/2007 của Trung tâm KTTN&MT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

Kiến nghị UBND huyện Đ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho ông P bà B theo quyết định nêu trên.

Ngày 29/01/2008 vợ chồng ông P bà B có đơn kháng cáo (BL 117).

**** Tại Bản án dân sự phúc thẩm lần 1, số: 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 158-165)*** đã sửa bản án sơ thẩm số số: 09/2008/DSST ngày 25/01/2008 theo hướng:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 giữa vợ chồng bà T ông M với vợ chồng ông P bà B là vô hiệu một phần (đối với diện tích đất thuộc thửa 609, 610 tờ bản đồ 09 do ông P2 đang trực tiếp sử dụng).

- Vợ chồng ông P bà B được sử dụng diện tích đất gồm các thửa: 248, 266, 282, 44, 45, 319, 346, 317, 318, 306, 264, 281 và diện tích 2.703,6m$^2$ thuộc thửa 237 tờ bản đồ 18, 19 và thửa 499, 608 tờ bản đồ 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P ngày 24/9/2004 (theo sơ đồ vị trí lập ngày 21/11/2005 và ngày 06/3/2007 của Trung tâm KTTN&MT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Công nhận cho bà T và các đồng thừa kế của ông M (gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1, Sa) được quyền sử dụng diện tích đất 2.522,9m$^2$ (có 200m$^2$ thổ cư), thuộc thửa 237, tờ bản đồ 18,19 trên đất có nhà, vật kiến trúc cây trồng của vợ chồng ông T4 (theo sơ đồ vị trí lập ngày 06/3/2007 của Trung tâm KTTN&MT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu), nhưng bà T và các đồng thừa kế của ông M (gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1, Sa) phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông P bà B theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Sau khi đối trừ nghĩa vụ thì vợ chồng ông P bà B có trách nhiện thanh toán cho bà T và các đồng thừa kế của ông M (gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1, Sa) là 54.723.381đ.

- Kiến nghị UBND huyện Đ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P theo hướng:

+ Giảm diện tích 2.522,9m$^2$ (có 200m$^2$ thổ cư), thuộc thửa 237, tờ bản đồ 18,19 để công nhận quyền sử dụng đất cho bà T và các đồng thừa kế của ông M (gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1, Sa).

+ Giảm thửa 609, 610 tờ bản đồ 09. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/6/2008, vợ chồng ông T4 bà P1 (con ông M bà T) có đơn khiếu nại bản án phúc thẩm lần 1 số: 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 (BL 174-175).

Ngày 19/9/2009, Ban bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng UBND huyện Đ lập Biên bản kiểm kê đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc và hoa màu, cây trái

đối với diện tích đất thu hồi 1.015,6m$^2$ thửa 403 do ông P là chủ hộ để làm tuyến Kênh cấp 1 (BL 298 tập 23).

Trên cơ sở Tờ trình số 6164/TTr.TN-MT ngày 04/12/2009 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (BL 353 tập 25), thì ngày 04/12/2009, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 4670/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.015,6m$^2$ thửa 403 đất do ông P đang sử dụng tại xã L (BL 354 tập 25). Sau đó ngày 17/12/2009, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 5382/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông P là 46.961.300đ (BL 349-350, tập 25); tiếp đến ngày 21/6/2010, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1604/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bổ sung cho hộ ông P 23.480.650đ (347-348, tập 25).

Trên cơ sở ngày 03/8/2010 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ có Tờ trình số 4304/TTr.TN-MT (BL 296, tập 23), nên ngày 06/8/2010, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 2758/QĐ-UBND về việc thu hồi các quyết định của UBND huyện Đ số 4670; 5382; 1604 với lý do: Theo bản án số 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì phần diện tích đất bị thu hồi không thuộc quyền sử dụng của ông P (BL 297, tập 23).

Cùng ngày 03/8/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ban hành: Tờ trình số 4305/TTr.TN-MT về việc đề nghị thu hồi 391,6m$^2$ đất do bà T đang sử dụng tại xã L (BL 315 tập 23); Tờ trình số 4306/TTr.TN-MT về việc đề nghị thu hồi 624,0m$^2$ đất do ông P bà B đang sử dụng tại xã L (BL 305 tập 23).

Cùng ngày 06/8/2010, UBND huyện Đ ban hành các quyết định: Quyết định số 2774/QĐ-UBND về việc thu hồi 624m$^2$ đất do vợ chồng ông P bà B sử dụng (BL 306, tập 23); Quyết định số 2775/QĐ-UBND về việc thu hồi 391,6m$^2$ đất do bà T đang sử dụng (BL 316, tập 23).

Cùng ngày 07/12/2010, UBND huyện Đ ban hành các quyết định: Quyết định số 4226/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông P với tổng giá trị bồi thường hỗ trợ là 42.246.750đ (BL 302-303 tập 23); Quyết định số 4227/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ bà T với tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 76.557.800đ (BL 311 - 312, tập 23).

**** Tại Quyết định giám đốc Thẩm số: 616/2011/DS-GĐT ngày 18/8/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao*** hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nói trên (BL181-184) với lý do:

- Trong diện tích đất chuyển nhượng có 2.522,9m$^2$ thuộc thửa 237 do ông T4 đang sử dụng, năm 2002 ông T4 đã làm nhà tạm nhưng khi vợ chồng ông M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P bà B không có ý kiến của ông T4.

- Thực tế vợ chồng ông P bà B đã nhận một phần đất từ vợ chồng ông M bà T giao để sử dụng nên nếu không có đủ cơ sở công nhận hợp đồng thì công nhận sự thỏa thuận này của đương sự.

- Diện tích đất chuyển nhượng có cả đất thổ cư và đất nông nghiệp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa làm rõ diện tích đất nông nghiệp trước đây là cấp cho cá nhân hay hộ gia đình ông M (thành viên hộ gia đình gồm những ai? Ý kiến của các thành viên trong hộ như thế nào?) để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đúng quy định của pháp luật hay không? Từ đó có căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ngày 29/10/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có Thông báo số: 383/TB-THA kết quả thi hành án (BL 203, tập 17) với nội dung: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã tổ chức thi hành xong các khoản: Khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp 50.000đ; vợ chồng ông P bà B đã nộp xong 6.479.000đ án phí DSST; hoàn trả tiền tạm ứng án phí DSPT cho bà B; vợ chồng ông P bà B đã nộp đủ số tiền 54.723.381đ nhưng bà T và các đồng thừa kế của ông M không nhận, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã tạm gửi tại Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Đ. Các khoản còn lại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ra quyết định đình chỉ thi hành án.

**** Ngày 10/6/2013 Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 2*** (BL 225, tập 18).

Ngày 15/5/2014, UBND huyện Đ ban hành Công văn số 2058/UBND-PTNMT (BL 322, tập 23) với nội dung: UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0978609 là cấp cho cá nhân ông M. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M vào năm 1995 và ông P vào năm 2004 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật về đất đai.

Ngày 06/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ có Công văn số 1107/VP.ĐKQSDĐ (BL 355-356, tập 25) với nội dung:

- Các thửa đất đã cấp cho ông P gồm: 237, 248, 264, 265, 266, 282, một phần thửa 320, 306, 318, 346, 319, một phần thửa 305 tờ bản đồ số 18; 44, 45, 120, một phần thửa 105, 108 tờ bản đồ số 19 (bản đồ đo đạc mới).

- Sau khi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P theo hướng giảm diện tích theo Bản án phúc thẩm số 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và thu hồi một phần đất để làm tuyến Kênh cấp 1 thì diện tích đất còn lại hiện nay theo tờ bản đồ địa chính mới là: 14.526$m^2$ + (một phần thửa 305, một phần thửa 105 và một phần thửa 320 không tính được diện tích) bao gồm những thửa đất sau: 264, 265, 44, 45, 282, 248, 266, 306, 318, 346, 319, 120, một phần thửa 305, một phần thửa 105 và một phần thửa 320.

- Các thửa đất đang tranh chấp tại hai sơ đồ vị trí ngày 27/01/2014 theo đường viền đỏ có các thửa đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P là 263, 304, 712, 281, 317, 91, một phần thửa 305, một phần thửa 105 và một phần thửa 320.

Ngày 12/01/2015, ông P bà B có đơn yêu cầu phản tố với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà T (BL 244, tập 19). Ngày 13/8/2015, ông P, bà B sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố (BL 246, tập 19).

Ngày 17/8/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có Văn bản số 207/CCTHA (BL 363B, tập 26) xác định: Ngày 15/9/2009 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã gửi toàn bộ số tiền vợ chồng ông P bà B nộp để thi hành án là 54.723.381đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đ. Số sổ AT 0033787. Đến ngày 30/7/2016, số tiền lãi phát sinh tổng cộng là 7.557.400đ.

**** Quá trình giải quyết sơ thẩm lần 2***:

***Nguyên đơn bà T và ông Nguyễn Diệp K đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau***:

Ngày 24/3/1995, UBND huyện L (nay là huyện Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 cho ông M là chủ sử dụng đối với diện tích 20.076m$^2$, nhưng theo 02 sơ đồ vị trí ngày 25/02/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ thì tổng diện tích thực tế là 22.882,1m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất thổ cư và 22.482,1m$^2$ đất nông nghiệp).

Ngày 19/5/2003, vợ chồng bà T ông M lập hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà B một mảnh đất và ruộng (không ghi diện tích cụ thể) với số tiền là 105.000.000đ. Đưa trước 50.000.000đ, còn lại 55.000.000đ khi chuyển nhượng xong sẽ trả hết. Sau khi lập giấy tay, vợ chồng ông P bà B đã giao cho vợ chồng bà T ông M 46.000.000đ, do đó vợ chồng bà T chỉ giao cho vợ chồng ông P phần đất ruộng có diện tích đất 4.191,6m$^2$ (gồm các thửa 264, 281, 306, 317, 318 và 346 tờ bản đồ số 19 xã L), không có đất thổ cư.

Ngày 10/6/2004, hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng bà T ông M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà ông M đã được cấp giấy cho vợ chồng ông P bà B với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ (nhưng thực tế giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 105.000.000đ như đã thỏa thuận trong giấy tay bán đất ngày 19/5/2003).

Ngày 24/9/2004, vợ chồng ông P bà B được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Sau khi được cấp giấy đáng lẽ vợ chồng ông P bà B phải giao số tiền còn lại cho vợ chồng bà T thì vợ chồng bà T sẽ giao hết đất cho ông P. Tuy nhiên, vợ chồng ông P cố tình không giao tiền vì vậy mới xảy ra tranh chấp.

Ông K đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2003 và 10/6/2004 là không hợp pháp và có yêu cầu hủy hợp đồng, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P với những lý do: Đất chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình, không phải là cấp cho cá nhân ông M do đó tại thời điểm

chuyển nhượng không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ và vợ chồng ông P đã vi phạm không trả đủ tiền theo hợp đồng.

Những thửa đất đang tranh chấp hiện nay do những người sau đây đang quản lý sử dụng gồm:

- Vợ chồng ông T4 sử dụng lô A thuộc thửa 237 tờ bản đồ số 18 có diện tích 1.846,2m$^2$ (trên đất có các vật kiến trúc và cây lâu năm do vợ chồng ông T4 trồng và xây dựng vào năm 2007, năm 2012) và thửa 282 tờ bản đồ số 18; thửa 44 tờ bản đồ số 19 xã L.

- Vợ chồng ông C và các con sử dụng lô B thuộc thửa 237 tờ bản đồ số 18 có diện tích 757,6m$^2$ và thửa 45 tờ bản đồ số 19, trên đất không có vật kiến trúc và cây lâu năm, chỉ trồng cỏ nuôi bò.

- Những thửa còn lại vợ chồng ông P đang quản lý sử dụng.

*Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện như sau*:

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông P, bà B bồi thường thiệt hại tinh thần, vật chất là 36.800.000đ.

- Bà T và các con đồng ý giao cho vợ chồng ông P diện tích đất tương đương với số tiền đã nhận 46.000.000đ là 10.189,9m$^2$ (trong đó có 140m$^2$ đất thổ cư và 10.049,9m$^2$ đất nông nghiệp), gồm các thửa 44, 105, 120 tờ bản đồ số 19; thửa 45, 318, 306, 346, 320, 248 tờ bản đồ số 18 và lô C thuộc một phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 xã L (theo sơ đồ vị trí ngày 25/02/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ) và yêu cầu được công nhận một phần hợp đồng đối với phần đất này.

- Yêu cầu hủy phần còn lại của hợp đồng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P đối với phần hợp đồng yêu cầu hủy này.

- Yêu cầu vợ chồng ông P phải trả số tiền đền bù đã nhận là 42.246.750đ vì quyết định giám đốc thẩm hủy cả 2 bản án sơ thẩm và phúc thẩm nên số tiền bồi thường đất là của bà T.

- Đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không chấp nhận.

***Bị đơn là vợ chồng ông P bà B và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là ông Phan Minh Đ trình bày***:

Vợ chồng ông P bà B thống nhất lời trình bày của ông K đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về diễn biến quá trình chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đất và việc quản lý sử dụng các thửa đất đang tranh chấp.

Trước quan điểm của ông K, vợ chồng bà B ông P không đồng ý vì các lý do sau:

- Quá trình giải quyết vụ án, đại diện UBND huyện Đ khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là cấp cho cá nhân ông M chứ

không P2 cấp cho hộ gia đình ông M, nên việc ông M và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà B ông P là đúng quy định của pháp luật.

- Về số tiền chuyển nhượng: Vợ chồng bà B ông P thừa nhận sau khi lập hợp đồng bằng giấy tay vào năm 2003, vợ chồng bà B ông P đã giao cho vợ chồng bà T số tiền 50.000.000đ nhưng vợ chồng bà T bớt 4.000.000đ, chỉ nhận 46.000.000đồng. Bà T có giao cho vợ chồng bà B ông P một số thửa đất như ông K trình bày. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông P bà B đem số tiền còn lại trả cho vợ chồng bà T nhưng vợ chồng bà T đề nghị chuyển nhượng lại một phần đất có diện tích 4.341m$^2$ (gồm 2.443m$^2$ đất thuộc một phần thửa 237 và các thửa 499, 608, 609, 610) với giá là 6.000.000đ/sào để cho các con bà T canh tác và trừ vào số tiền bị đơn còn thiếu nhưng vợ chồng ông P bà B chỉ chấp nhận với giá 12.000.000đ/sào, nên hai bên không đi đến thống nhất và vợ chồng bà T không chịu nhận số tiền còn lại. Do đó, trong việc này là lỗi của cả hai bên, không phải lỗi của vợ chồng ông P.

Hiện nay hợp đồng đã hoàn thành và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chưa giao đủ tiền không P2 là căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2, vợ chồng bà B ông P có yêu cầu phản tố như sau*:

- Rút yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận các thửa đất 263, 204, 712, 317, 316 tờ bản đồ số 18 và thửa 47, 91 tờ bản đồ số 19 xã L nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông P thuộc quyền sử dụng của ông P, bà B. Yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004.

- Rút yêu cầu phản tố yêu cầu bà T trả lại số tiền đền bù đất 7.000.000đ thể hiện tại đơn yêu cầu phản tố ngày 12/01/2015.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với thửa 609, 610 (mới 108) tờ bản đồ số 09 (mới 19) xã L do đăng ký nhầm của ông Nguyễn Văn P2. Phần còn lại của hợp đồng yêu cầu công nhận là hợp pháp.

- Hiện nay vợ chồng ông T4 đang sử dụng lô A diện tích 1.846,2m$^2$ thuộc một phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 (trên đất có trồng cây lâu năm và có nhiều vật kiến trúc) và thửa 282 tờ bản đồ số 18; thửa 44 tờ bản đồ số 19 xã L. Do trên Lô A, vợ chồng ông T4 đã sử dụng cất nhà kiên cố, không thể di dời được nên vợ chồng ông P bà B đồng ý để cho bà T và các thừa kế của ông M tiếp tục sử dụng diện tích đất này và phải thanh toán giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử cho vợ chồng ông P bà B. Đối với cây lâu năm và vật kiến trúc có trên đất là của vợ chồng ông T4, vợ chồng ông P bà B không tranh chấp. Riêng thửa 282 tờ bản đồ số 18 và thửa 44 tờ bản đồ số 19 xã L, yêu cầu bà P1, ông T4 phải trả lại cho vợ chồng ông P.

- Đối với vợ chồng ông C và các con đang sử dụng đất lô B, yêu cầu trả lại cho ông P, bà B.

- Yêu cầu bà T phải trả số tiền đền bù đã nhận là 76.557.800đ vì quyết định giám đốc thẩm hủy cả 2 bản án sơ thẩm và phúc thẩm nên số tiền bồi thường đất là của vợ chồng ông P.

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

***1. Ông K đại diện cho những người liên quan là các ông bà: Mai Ngọc V1, Mai Thị V, Mai Văn C, Mai Văn T4 và Mai Thị T1 trình bày***:

Các ông bà V1, V, C, T4, T1 thống nhất nguồn gốc các thửa đất mà ông M, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông P là của ông bà để lại cho cha mẹ và một phần do cha mẹ khai phá thêm vào năm 1977. Các ông bà V1, V, C, T4, T1 không có công sức đóng góp nên không có yêu cầu gì. Tuy nhiên việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là thuộc trường hợp cấp cho hộ gia đình. Do đó, khi chuyển nhượng vợ chồng ông M không hỏi ý kiến các con là không đúng quy định pháp luật. Các ông bà V1, V, C, T4, T1 không tranh chấp và giao cho bà T toàn quyền quyết định.

***2. Bà Đinh Thị Kim P1 có ý kiến***: Bà P1 là vợ ông T4, là con dâu của ông M, bà T. Bà P1 thống nhất lời trình bày của ông K. Trước thời điểm vợ chồng ông M chuyển nhượng đất cho ông P (vào năm 1999) thì ông M, bà T đã cho vợ chồng bà P1 ông T4 phần đất mà vợ chồng bà đang ở hiện nay nhưng không lập thành văn bản. Vợ chồng bà P1 ông T4 đã cất một căn nhà tạm để ở, đến năm 2007 thì xây dựng căn nhà cấp 4, đến năm 2012 thì sửa chữa nhà và xây dựng lớn hơn. Thời điểm vợ chồng bà P1 ông T4 xây dựng nhà, vợ chồng ông P có ngăn cản nhưng vợ chồng bà P1 ông T4 nghĩ cha mẹ đã cho đất nên vẫn tiếp tục xây nhà. Bà P1 thừa nhận là có biết việc vợ chồng ông M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P nên các con ngăn cản không cho bán đất dẫn đến vợ chồng bà T không giao hết đất cho vợ chồng ông P. Hiện nay vợ chồng bà P1 ông T4 đang sử dụng lô A diện tích 1.846,2m$^2$ thuộc một phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 (trên đất có trồng cây lâu năm và có nhiều vật kiến trúc) và thửa 282 tờ bản đồ số 18; thửa 44 tờ bản đồ số 19 xã L. Nay, vợ chồng bà P1 ông T4 không tranh chấp, không có yêu cầu gì, giao cho bà T toàn quyền quyết định. Tại phiên tòa ông K đại diện bà T đồng ý giao cho vợ chồng ông P bà B thửa 44 tờ bản đồ số 19 bà P1 cũng đồng ý.

***3. Bà Mai Thị Thanh H có ý kiến***: Bà H là con ruột của ông M bà T. Bà H thống nhất như lời trình bày của ông K. Thời điểm cha mẹ khai phá đất, bà H còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì trong phần đất này và từ trước đến nay bà H cũng không sử dụng các thửa đất đang tranh chấp. Bà H cũng xác nhận việc vợ chồng ông M không giao hết đất cho vợ chồng ông P là do các con ngăn cản, không cho bán đất. Nay bà H không tranh chấp, không có yêu cầu gì, giao cho nguyên đơn toàn quyền quyết định.

***4. Bà Mai Thị N có ý kiến***: Vào năm 1987, bà N sử dụng 03 thửa đất 306, 318, 317 tờ bản đồ số 18 xã L. Đến năm 1999 thì bà N giao lại cho ông T4, ông T4 sử dụng được khoảng 03 năm thì trả lại cho bà T. Năm 2006 bà T đã giao 03 thửa đất này cho vợ chồng ông P. Nay bà N thống nhất ý kiến bà T, không có tranh chấp gì trong vụ án.

***5. Bà Phạm Thị Mỹ L có ý kiến***: Bà L là vợ ông C là con dâu của bà T và ông M. Hiện vợ chồng ông C bà L và các con đang sử dụng Lô B thuộc một phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 xã L có diện tích 757,6m$^2$ và thửa 45 tờ bản đồ số 19, trên đất không có vật kiến trúc và cây lâu năm, chỉ trồng cỏ nuôi bò. Lô B thì vợ chồng bà được vợ chồng bà T tặng cho từ năm 1993 và sử dụng liên tục cho đến nay, việc cho đất không lập thành văn bản. Riêng thửa 45, sau khi chuyển nhượng đất cho ông P, vợ chồng bà T giao thửa đất này cho vợ chồng ông P bà B nhưng vợ chồng ông P bà B không sử dụng nên vợ chồng bà L sử dụng từ năm 2012 đến nay. Nay vợ chồng bà L không tranh chấp, không có yêu cầu gì, giao cho nguyên đơn toàn quyền quyết định. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn thửa 45 tờ bản đồ số 19, vợ chồng bà L và các con đồng ý.

***6. Các ông bà Mai Thị Kim T2, Mai Thanh T3, Mai Ngọc L1 có ý kiến***: Các ông bà là con của bà L ông C là cháu nội của ông M bà T. Hiện các ông bà đang cùng cha mẹ canh tác trên Lô B thuộc một phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 xã L có diện tích 757,6m$^2$ và thửa 45 tờ bản đồ số 19, trên đất không có vật kiến trúc và cây lâu năm, chỉ trồng cỏ nuôi bò. Nay các ông bà không tranh chấp, không có yêu cầu gì, giao cho nguyên đơn toàn quyền quyết định.

***7. Đại diện UBND huyện Đ có ý kiến***:

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn M là đúng quy định của pháp luật.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là cấp cho cá nhân ông M hay cấp cho hộ gia đình. UBND huyện có ý kiến như sau: Căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M kê khai nguồn gốc các thửa đất xin cấp giấy là do ông bà để lại và do khai phá vào năm 1977. Đối chiếu theo quy định của luật đất đai tại thời điểm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993 thì trường hợp xin cấp giấy của ông M chỉ căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, không căn cứ vào có hộ khẩu hay không có hộ khẩu. Xét thấy, đất ông M kê khai có nguồn gốc rõ ràng và ông M có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài nên UBND huyện L (nay là UBND huyện Đ) xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Như vậy, các thửa đất ông M được cấp giấy không phải đất do Nhà nước có quyết định giao nên không phải cấp cho hộ gia đình mà cấp cho cá nhân ông M.

- Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông P là đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, UBND huyện không đồng ý. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của ông P có 2 thửa 609, 610 (mới 108) tờ bản đồ số 09 (mới 19) xã L do ông P2 đang sử dụng, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông M kê khai đăng ký nhầm, vì vậy yêu cầu UBND huyện Đ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P theo hướng giảm diện tích đối với thửa 609, 610. Ngày 29/5/2015, UBND huyện Đ đã điều chỉnh xong, hiện nay hai thửa đất này không còn nằm trong giấy của ông P.

- Việc chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại văn bản đối chiếu thửa đất cũ và thửa đất mới của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ và 02 sơ đồ vị trí ngày 25/02/2016 là do phương pháp đo đạc vào thời điểm năm 1995 và năm 2006 khác nhau. Tuy nhiên, ranh giới các thửa đất hiện nay không thay đổi so với ranh giới các thửa đất tại thời điểm cấp giấy và cũng không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề. Do đó, diện tích tăng nhưng vẫn đảm bảo nằm trong các thửa đất đã được cấp giấy.

* ***Tại bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 20/2016/DSST ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ*** đã áp dụng các Điều 26, 34, 35, 217, 218, 227, 228, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 135, 256, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ Luật dân sự; Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2014 tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tinh thần, vật chất của bà T đối với vợ chồng ông P bà B là 36.800.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông P bà B đối với bà T về việc đề nghị công nhận các thửa đất (263, 204, 712, 317, 316 tờ bản đồ số 18 và thửa 47, 91 tờ bản đồ số 19 xã L) nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông P bà B.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông P bà B về việc yêu cầu bà T trả lại số tiền đền bù đất 7.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và các đồng thừa kế của ông M về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P và yêu cầu vợ chồng ông P bà B phải trả cho bà T 42.246.750đ tiền đền bù đất.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông P bà B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/5/2003 và 10/6/2004 giữa ông M, bà T với ông P, bà B vô hiệu một phần đối với thửa 609, 610 tờ bản đồ số 09 (mới thửa 108 tờ bản đồ số 19) xã L và công nhận phần còn lại của hợp đồng đối với diện tích 22.066,1$m^2$ là hợp pháp.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà B, ông P về việc giao cho bà T và các thừa kế của ông M là T1, V, N, C, T4, H, V1 được quyền sử dụng Lô A, diện tích 1.846,2$m^2$ (trong đó có 200$m^2$ đất thổ cư và 1.646,2$m^2$ đất nông nghiệp) thuộc một

phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 xã L (theo sơ đồ vị trí ngày 25/02/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ).

Ông P, bà B được quyền sử dụng diện tích đất còn lại là 20.219,9m$^2$ (trong đó có 200m$^2$ và 20.019,9m$^2$ đất nông nghiệp) gồm Lô B, Lô C thuộc một phần thửa 237 và các thửa 264, 265, 44, 45, 248, 266, 282, 320, 306, 318, 346, 319, 305, 120, 105 tờ bản đồ số 18, 19 xã L và phần diện tích đất đã thu hồi thuộc một phần thửa 237 (theo sơ đồ vị trí ngày 25/02/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ).

- Buộc vợ chồng ông T4 phải giao trả cho vợ chồng ông P bà B thửa 282 tờ bản đồ số 18 và thửa 44 tờ bản đồ số 19 xã L.

- Buộc ông C, bà L và các con là L1, T2, T3 phải giao trả cho vợ chồng ông P, bà B diện tích 757,6m$^2$ (Lô B) thuộc một phần thửa 237 tờ bản đồ số 18 và thửa 45 tờ bản đồ số 19 xã L.

- Ông P và bà B có trách nhiệm thanh toán cho bà T và các thừa kế của ông M là T1, V, N, C, T4, H, V1 số tiền 90.358.669đ.

- Đề nghị Chi cục THADS huyện Đ chi trả số tiền đang giữ của ông P, bà B là 62.280.781đ cho bà T và các thừa kế của ông M là T1, V, N, C, T4, H, V1.

- Về phần tiền lãi phát sinh của số tiền 54.723.381đ tính từ ngày 01/8/2016 trở đi, Chi cục THADS huyện Đ có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng để xử lý các khoản mà ông P, bà B phải thi hành án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đất định giá, án phí và quyền kháng cáo, thời hạn thi hành bản án theo quy định.

***Ngày 21/9/2016 vợ chồng ông T4 bà P1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do***: Bản án sơ thẩm không khách quan, không công bằng, thiếu chính xác, cố ý bỏ qua chứng cứ quan trọng của sự việc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của vợ chồng ông T4 bà P1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên 02 hợp đồng ngày 19/5/2003 và 28/7/2004 là vô hiệu; Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu một phần; Công nhận sự tự nguyện của gia đình ông T4 bà P1 về việc giao cho ông P 10.015,4m$^2$ đất nông nghiệp và đất ruộng trong đó có 140m$^2$ đất thổ cư tương đương với số tiền 46.000.000đ mà ông P đã giao năm 2003; Buộc ông P giao lại cho vợ chồng ông T4 bà P1 12.857,5m$^2$ đất và số tiền 42.246.750đ đền bù về đất; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 12.857,5m$^2$ mà UBND huyện Đ đã cấp cho ông P ngày 24/9/2004.

***Ngày 07/10/2016 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm lần 2 với lý do***:

- Vợ chồng ông P không có chứng cứ chứng minh có giao trả tiền cho vợ chồng ông M nhưng vợ chồng ông M không nhận. Nên người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là vợ chồng ông P chứ không phải là vợ chồng ông M.

- Mặc dù đất tranh chấp đứng tên một mình ông M trong thời kỳ hôn nhân với bà T nhưng ông M không có chứng cứ chứng minh đất này là tài sản riêng của ông M.

- Trong diện tích đất tranh chấp có một phần đất do khai phá nhưng án sơ thẩm chưa làm rõ các bà T1, V, N có công khai phá cùng với ông M bà T hay không?

- Giấy tay thỏa thuận ngày 19/5/2003 không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nên không có giá trị pháp lý.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 20/6/2004 với diện tích 20.076m$^2$ không được bà T và các con đồng ý; giá ghi trong hợp đồng này là 50.000.000đ là không đúng với thực tế; khi vợ chồng ông M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P trên đất đã có nhà của vợ chồng ông T4 nhưng không có ý kiến của vợ chồng ông T4 là người đang sử dụng đất; Hợp đồng này chỉ thực hiện trên giấy tờ mà không khảo sát thực địa nên bao gồm luôn hai thửa đất của ông P2; Thực tế hợp đồng hoàn tất về mặt thủ tục vào ngày 24/9/2004 nhưng bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ tiền và bên chuyển nhượng chưa giao đủ đất nên hợp đồng chưa hoàn thành đã vi phạm cả nội dung và hình thức do đó cần hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng này đối với diện tích 12.857,5m$^2$ tương ứng với số tiền 59.000.000đ vợ chồng ông P chưa trả cho vợ chồng ông M. Phần diện tích đất 10.024,6m$^2$ tương ứng với số tiền vợ chồng ông P đã trả 46.000.000đ cho vợ chồng ông M có hiệu lực pháp luật.

- Án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông M với vợ chồng ông P nhưng lại xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Căn cứ tính lỗi và thiệt hại của mỗi bên cũng thiếu căn cứ khách quan.

- Về án phí: Bản án sơ thẩm không áp dụng Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 để tính án phí cho các đương sự, làm thiệt thòi cho các đương sự phải chịu án phí không đúng quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết phúc thẩm lần 2***:

Ngày 29/9/2017, ông P có đơn xin chỉnh lại sơ đồ vị trí đất vì một phần diện tích đất tại Lô C đã được nhà nước thu hồi đền bù.

Ngày 13/11/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ có Công văn số 848 với nội dung quá trình đo đất lập sơ đồ đã thể hiện chú thích rõ nên không có căn cứ điều chỉnh lại sơ đồ ngày 25/02/2016.

***Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2***:

Ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và bà P1, bà L, bà H, bà V cùng với vợ chồng ông P bà B đã tiến hành đối chiếu thống nhất được một số vấn đề liên quan đến việc tranh chấp như sau:

1. Mặc dù diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0978609 do UBND huyện Đ ban đầu cấp cho ông M vào ngày 24/3/1995 là

20.076m$^2$ (trong đó có 400m$^2$ đất thổ cư, 19.676m$^2$ đất trồng cây hàng năm) gồm 25 thửa: 247, 249, 250, 251, 252, 253, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 380, 381, 383, 384, 386, 387, 499, 608, 609, 610 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã L, do đó diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0978609 ngày 24/3/1995 đã hoàn tất thủ tục sang tên vợ chồng ông P bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA: 415665 vào ngày 24/9/2004 là cũng đối với toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M. Tuy nhiên căn cứ vào Sơ đồ 1/2000 và 1/1000 cùng ngày 25/02/2016 (BL 363 + 440) thì diện tích đất tranh chấp thực tế không trùng khớp với diện tích đất trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M và ông P, cụ thể như sau:

- Diện tích đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 1.557,2m$^2$ {(theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 gồm: 197m$^2$ + 214,5m$^2$ (cùng thửa 47) + 27,2m$^2$ (thửa 263) + 16,5m$^2$ (thửa 304) + 10,7m$^2$ (thửa 316) + 593,1m$^2$ (thửa 281) + 95,4m$^2$ (thửa 712) + 402,8m$^2$ (thửa 317)} + 236,1m$^2$ {(theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016 gồm: 217.8m$^2$ (thửa 91) + 18,3m$^2$ (thửa 107)} = 1.793,3m$^2$.

- Diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông P2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đã sang tên cho ông P, đã trả lại cho ông P2 theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 328m$^2$ (thửa 609) + 244m$^2$ (thửa 610) = 552m$^2$.

- Diện tích đất bị thu hồi sau khi Bản án dân sự phúc thẩm lần 1, số: 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật (theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 làm tuyến Kênh số 1) tổng cộng là 1.015,6m$^2$ cụ thể:

+ Theo Quyết định 2774 ngày 06/8/2010 và Quyết định 4226 ngày 07/12/2010 của UBND huyện Đ thu hồi từ vợ chồng ông P bà B diện tích đất 624m$^2$ thuộc thửa 403B, nên vợ chồng ông P bà B được bồi thường và đã nhận số tiền 42.246.750đ (BL 302, 303, 306, tập 23).

+ Theo Quyết định 2775 ngày 06/8/2010 và Quyết định 4227 ngày 07/12/2010 của UBND huyện Đ thu hồi diện tích đất 391,6m$^2$ thuộc thửa 403A từ bà T, nên bà T được bồi thường và đã nhận số tiền 76.557.800đ (BL 311, 312, 316, tập 23).

- Tổng diện tích đất tranh chấp thực tế hiện nay giữa bà T và các đồng thừa kế của ông M với vợ chồng ông P bà B sau khi đã trừ đi diện tích đất bị thu hồi làm Tuyến Kênh cấp 1 và diện tích đất đã trả cho ông P2 còn lại là: 18.998,2m$^2$ (theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016) + 2.052,3m$^2$ (theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016) = 21.050,5m$^2$.

2. Ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V cùng với vợ chồng ông P bà B đều thống nhất xác định các bên đương sự chỉ tranh chấp diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Sơ đồ 1/2000 và Sơ đồ 1/1000 cùng ngày 25/02/2016 tổng cộng là

21.050,5m$^2$, còn diện tích đất chưa được cấp giấy là 1.793,3m$^2$ thì không tranh chấp.

3. Quá trình giải quyết vụ án, ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M cho biết: Do việc tranh chấp kéo dài phải chờ kết quả giải quyết của Tòa án, tránh việc để đất trống không sử dụng lãng phí, nên ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và vợ chồng ông P bà B đã thỏa thuận phân chia đất cho vợ chồng ông P bà B sử dụng tạm thời với diện tích tương ứng với số tiền mà vợ chồng ông P bà B đã trả cho vợ chồng ông M bà T. Do đó diện tích đất thực tế các đương sự đang trực tiếp sử dụng đối với tổng diện tích đất tranh chấp 21.050,5m$^2$ như sau:

- Vợ chồng ông T4 đang trực tiếp sử dụng đất theo Sơ đồ 1/2000 là: 1.846,2m$^2$ (một phần thửa 237 tại Lô A trong đó có 200m$^2$ thổ cư) + 2.587m$^2$ (thửa 282) + 1.368m$^2$ (thửa 44) = 5.801,2m$^2$.

- Vợ chồng ông C đang trực tiếp sử dụng đất theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 757,6m$^2$ (một phần thửa 237 tại Lô B trong đó có 60m$^2$ thổ cư) + 1.804m$^2$ (thửa 45) = 2.561,6m$^2$.

*Như vậy tổng diện tích đất gia đình bà T đang sử dụng đất theo Sơ đồ 1/2000 là: 5.801,2m$^2$ + 2.561,6m$^2$ = 8.362,8m$^2$.*

- Vợ chồng ông P đang trực tiếp sử dụng đất theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 1.293,6m$^2$ ( thửa 237 lô C có 140m$^2$ thổ cư) + 768m$^2$ (thửa 248) + 1.121m$^2$ (thửa 266) + 1.571m$^2$ (thửa 346) + 2.636m$^2$ (thửa 319) + 303m$^2$ (thửa 320) + 280m$^2$ (thửa 318) + 1.364m$^2$ (thửa 305) + 511m$^2$ (thửa 264) + 37,8m$^2$ (thửa 265) + 750m$^2$ (thửa 306)} + 2.052,3m$^2${theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016 gồm: 1.352m$^2$ (thửa 105) + 700,3m$^2$ (thửa 120)} = 12687.7m$^2$.

4. Ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện và kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận một phần của 02 hợp đồng chuyển nhượng đất theo hướng công nhận diện tích đất chuyển nhượng tương ứng với số tiền vợ chồng ông P bà B đã trả như sau:

- Vợ chồng ông P bà B được quyền dụng đất tổng cộng 10.635,4m$^2$ (trong đó có 150m$^2$ thổ cư và 10.485,4m$^2$ đất nông nghiệp) theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 1.293,6m$^2$ (thửa 237 tại lô C có 150m$^2$ thổ cư) + 768m$^2$ (thửa 248) + 1.121m$^2$ (thửa 266) + 1.571m$^2$ (thửa 346) + 2.636m$^2$ (thửa 319) + 303m$^2$ (thửa 320) + 280m$^2$ (thửa 318) + 1.364m$^2$ (thửa 305) + 511m$^2$ (thửa 264) + 37,8m$^2$ (thửa 265) + 750m$^2$ (thửa 306) = 10.635,4m$^2$.

- Bà T và các đồng thừa kế của ông M gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1 được quyền sử dụng đất tổng cộng 10.415,1m$^2$ (trong đó có 250m$^2$ đất thổ cư và 10.165m$^2$ đất nông nghiệp) theo sơ đồ, vị trí, số thửa cụ thể như sau: 8.362,8m$^2$ {theo Sơ đồ 1/2000 gồm: 1.846,2m$^2$ (một phần thửa 237 tại Lô A trong đó có 190m$^2$ thổ cư) + 2.587m$^2$ (thửa 282) + 1.368m$^2$ (thửa 44) + 757,6m$^2$ (một phần

thửa 237 tại Lô B trong đó có 60m$^2$ thổ cư) + 1.804m$^2$ (thửa 45)} + 2.052,3m$^2$ {theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016 gồm: 1.352m$^2$ (thửa 105) + 700,3m$^2$ (thửa 120)} = 10.415,1m$^2$.

- Đối với số tiền được bồi thường của 1.015,6m$^2$ đất bị thu hồi làm tuyến kênh cấp nước số 1 sau khi Bản án dân sự phúc thẩm lần 1, số: 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì bà T và các đồng thừa kế của ông M đề nghị bên nào đã nhận thì bên đó được hưởng. Bà T và các đồng thừa kế của ông M chấp nhận giao thêm đất 10m$^2$ đất thổ cư cho vợ chồng ông P bà B.

Vợ chồng ông P bà B thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/6/2004 là do ông P viết. Mặc dù hợp đồng ngày 10/6/2004 không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng nhưng diện tích đất vợ chồng ông M bà T bán vợ chồng ông P bà B là toàn bộ diện tích đất trong giấy cấp cho ông M, nên vợ chồng ông P bà B tuy có biết vợ chồng ông T4 bà P1 đang sử dụng một phần diện tích đất chuyển nhượng nhưng cũng không hỏi han gì. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông M bà T và vợ chồng ông P bà B không xuống thực địa chỉ ranh, vợ chồng ông M bà T cũng chưa giao đất cho vợ chồng ông P bà B. Trước quan điểm của ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V thì vợ chồng ông P bà B đồng ý với điều kiện đổi cho vợ chồng ông P bà B được sử dụng diện tích đất 2.587m$^2$ thửa 282, vợ chồng ông P bà B giao 1.293,6m$^2$ thuộc một phần thửa 237 Lô C cho gia đình bà T, nhưng không được ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V đồng ý nên việc hòa giải không thành.

* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tỉnh: Về tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật. Về nội dung Viện kiểm sát tỉnh vẫn giữa nguyên quan điểm kháng nghị đồng thời xét quan điểm của ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V là có căn cứ pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông T4 bà P1, ghi nhận quan điểm của ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**** Về quan hệ của các đương sự trong vụ án như sau:***

- Vợ chồng ông M (chết năm 2006) bà T có 07 người con chung như sau: T1, V, N, C, T4, H, V1.

**** Nguồn gốc đất và tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 do UBND huyện L (nay là huyện Đ) cấp ngày 24/3/1995 đứng tên ông Mai Văn M:***

Căn cứ vào "Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của ông M đề ngày 25/8/1994 (BL 346, tập 25), thì tổng diện tích đất 20.076m$^2$ gồm 25 thửa, tờ

bản đồ số 09, tọa lạc tại xã L do ông bà để lại + khai phá năm 1977. Trên cơ sở đó ngày 24/3/1995, UBND huyện L (nay là huyện Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 đứng tên ông M đối với diện tích 20.076$m^2$ (trong đó có 400$m^2$ đất thổ cư, 19.676$m^2$ đất trồng cây hàng năm) gồm 25 thửa: 247, 249, 250, 251, 252, 253, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 380, 381, 383, 384, 386, 387, 499, 608, 609, 610 tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã L. Quá trình giải quyết vụ án, ông K đại diện theo ủy quyền của các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1 đều xác định các con của ông M bà T đều không có công sức đóng góp, nên không có yêu cầu gì.

Theo Công văn số 2058/UBND-PTNMT ngày 15/5/2014 của UBND huyện Đ thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 là cấp cho cá nhân ông M chứ không phải là cấp cho hộ gia đình ông M, tuy nhiên trên thực tế thì:

- Căn cứ vào thực tế thì ông M và bà T sống chung với nhau từ trước năm 1975, tồn tại liên tục từ khi sống chung cho đến khi ông M chết vào năm 2006, do đó ông M và bà T có quan hệ vợ chồng. Về nguyên tắc theo luật Hôn nhân & Gia đình thì tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nếu không có chứng cứ chứng minh là tài sản riêng của vợ hoặc chồng, thì phải được xem là tài sản chung của vợ chồng. Do đó toàn bộ diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông M bà T, chứ không phải là tài sản riêng của ông M.

- Theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 thì trong tổng diện tích đất UBND huyện L (nay là UBND huyện Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M có diện tích 552$m^2$ (328$m^2$ thửa 609 + 244$m^2$ thửa 610 = 552$m^2$) là thuộc quyền sử dụng của ông P2 chứ không phải là thuộc quyền sử dụng của ông M.

- Căn cứ vào lời trình bày của bà T và các đồng thừa kế của ông M phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông T4 bà P1 thì năm 1993 vợ chồng ông M bà T đã tặng cho vợ chồng ông T4 bà P1 một phần diện tích đất để ở và canh tác, khi tặng cho chỉ nói miệng mà không làm giấy tờ ghi rõ diện tích đất cụ thể (nay diện tích đất này được xác định tại vị trí Lô A theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016). Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông P bà B cũng thừa nhận khi mua đất của vợ chồng ông M bà T thì vợ chồng ông T4 bà P1 đang trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất mà vợ chồng ông M bà T bán cho vợ chồng ông P bà B.

Từ những căn cứ này cho thấy: Mặc dù sau khi UBND huyện L (nay là UBND huyện Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 cho cá nhân ông M vào ngày 24/3/1995 thì bà T, ông P2 và vợ chồng ông T4 bà P1 đều không có khiếu nại thắc mắc gì, nhưng quá trình UBND huyện L (nay là UBND huyện Đ) xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M không xuống thực địa xác minh làm rõ diện tích đất mà vợ chồng ông T4 bà P1 đang trực tiếp sử dụng là như thế nào; không loại trừ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông P2 ra khỏi đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M; không làm rõ diện tích đất ông M xin cấp là thuộc quyền sử dụng riêng của cá nhân ông M hay là thuộc

quyền sử dụng chung của vợ chồng với bà T mà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 vào ngày 24/3/1995 cho cá nhân ông M là có thiếu sót.

**** Nguyên nhân tranh chấp, tính hợp pháp và hậu quả của việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B***:

*1. Về hình thức*: Hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 19/5/2003 chỉ ghi nhận giá chuyển nhượng là 105.000.000đ và phương thức thanh toán là vợ chồng ông P bà B đưa trước cho vợ chồng ông M 50.000.000đ còn lại 55.000.000đ chờ thủ tục chuyển nhượng xong sẽ thanh toán hết. Còn lại các thông tin khác về đất chuyển nhượng chỉ ghi chung chung là "bán một mảnh đất và ruộng" mà không ghi rõ diện tích, vị trí (đất ở, đất ruộng), tứ cận, số thửa, số tờ bản đồ, đất chuyển nhượng tọa lạc tại đâu, đồng thời hợp đồng này cũng không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Còn hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/6/2004 tuy ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là 20.076m$^2$, thuộc 25 thửa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 ngày 24/3/1995, được bà T cùng ông M ký chuyển nhượng và được UBND xã L xác nhận ngày 28/7/2004, nhưng giá chuyển nhượng lại không đúng với giá thực tế chuyển nhượng là 105.000.000đ mà ghi là 50.000.000đ. Do đó tuy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay lập ngày 19/5/2003 bị vô hiệu, nhưng thỏa thuận về giá chuyển nhượng trong hợp đồng này là có hiệu lực vì được chính vợ chồng ông M bà T và vợ chồng ông P bà B thừa nhận. Còn hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/6/2004 tuy được cơ quan có thẩm quyền chứng thực nhưng bị vô hiệu đối với thỏa thuận về giá chuyển nhượng do giả tạo vì bị vợ chồng ông M bà T và vợ chồng ông P bà B cùng phủ nhận.

*2. Về nội dung*:

- Theo vợ chồng ông P bà B thì diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 10/6/2004 là toàn bộ diện tích đất 20.076m$^2$ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609. Tuy nhiên trên thực tế thì:

+ Diện tích đất 552m$^2$ (328m$^2$ thửa 609 + 244m$^2$ thửa 610) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 cấp cho ông M là thuộc quyền sử dụng của ông P2, do ông P2 đang trực tiếp sử dụng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/6/2004 bị vô hiệu đối với diện tích đất 552m$^2$ của ông P2.

+ Trong diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 10/6/2004 cũng bao gồm một phần diện tích đất do vợ chồng ông T4 bà P1 đang trực tiếp sử dụng, nhưng quá trình vợ chồng ông M bà T và vợ chồng ông P bà B thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau lại không có ý kiến của vợ chồng ông T4 bà P1 là có thiếu sót.

- Quá trình khởi kiện trước đây, vợ chồng ông M bà T cho rằng do con đông nên chỉ bán cho vợ chồng ông P bà B một phần đất, phần còn lại để cho các con sử dụng chứ không bán hết diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên phần đất các con đang sử dụng là nằm ngoài diện tích đất bán cho vợ chồng ông P bà B. Và vì vợ chồng ông M bà T lớn tuổi, đau yếu không viết được, nên hợp

đồng chuyển nhượng đất viết tay đầu tiên lập ngày 19/5/2003 là do ông P viết đưa cho ông M bà T ký, chính vì vậy ông P không biết diện tích đất để ghi cụ thể. Sau khi vợ chồng ông P giao 46.000.000đ thì ông M đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 cho ông P tự đi làm thủ tục đưa cho vợ chồng ông M bà T ký sang tên ông P, do đó khi các con của vợ chồng ông M bà T biết mới ngăn cản. Vì việc đã xảy ra, nên vợ chồng ông M bà T thương lượng mua lại đất đã chuyển nhượng với vợ chồng ông P bà B theo giá đã chuyển nhượng trước đây, nhưng vợ chồng ông P bà B đòi tăng giá gấp đôi nên gia đình ông M bà T không đồng ý, do đó gia đình ông M bà T chỉ đồng ý giao đất cho vợ chồng ông P bà B diện tích đất tương đương với số tiền đã nhận, nhưng vợ chồng ông P bà B cũng không chấp nhận nên mới xảy ra tranh chấp. Xét thấy, diện tích đất của ông P2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thì vợ chồng ông P bà B không thể biết, nhưng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì vợ chồng ông P bà B không thể mua đất trên giấy khi không biết đất chuyển nhượng trên thực tế là như thế nào? vợ chồng ông P bà B phải biết và buộc phải biết về diện tích, vị trí (đất ở, đất ruộng), tứ cận, số thửa, số tờ bản đồ đối với diện tích đất mà mình nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông M bà T như thế nào? tọa lạc ở đâu? có liên quan đến người thứ ba không? có bị tranh chấp hay không? việc ông P2 và vợ chồng ông T4 bà P1 đang trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất mình nhận chuyển nhượng là trên cơ sở nào? để từ đó vợ chồng ông P bà B mới quyết định có nhận chuyển nhượng đất hay không. Tuy nhiên tại thời điểm vợ chồng ông P bà B lập hợp đồng chuyển nhượng đất đầu tiên vào ngày 19/5/2003 thì mọi thông tin về đất chuyển nhượng đều để trống, chỉ đến khi vợ chồng ông M giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C: 0978609 cho ông P đi làm thủ tục sang tên, thì trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/6/2004 mới có các thông tin về đất chuyển nhượng là theo diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, trong khi đó diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M và diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2004 lại không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Từ đó cho thấy, tuy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/6/2004 đã sang tên cho vợ chồng ông P bà B về mặt pháp lý vào ngày 24/9/2004, nhưng do hình thức và nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng đất là đều không phù hợp với thực tế khách quan bị vô hiệu một phần {theo Điều 129 (do giả tạo về giá chuyển nhượng); theo Điều 131 (do nhầm lẫn đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông P2); theo Điều 134 (không tuân thủ hình thức)}nên việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B là không thể thực hiện được trên thực tế. Cụ thể là chỉ sau một thời gian ngắn vợ chồng ông P bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì UBND xã L đã lập Biên bản hòa giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình ông M bà T với vợ chồng ông P bà B vào ngày 22/12/2004 (BL 08).

*3. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đã hoàn thành*:

Về nguyên tắc, một trong những điều kiện để xác định việc chuyển nhượng đất đã hoàn thành một phần hay toàn bộ để được công nhận một phần hoặc toàn bộ hợp đồng là bên chuyển nhượng đất đã giao và bên nhận chuyển nhượng đất đã nhận một phần hoặc toàn bộ đối với diện tích đất chuyển nhượng. Mặc dù vợ chồng ông P bà B đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M bà T, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm lần 1, ông P có Đơn kiếu nại ngày 17/7/2007 (BL 75) gửi Tòa án nhân dân huyện Đ với nội dung: Kể từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông M bà T thì vợ chồng ông M bà T chưa bàn giao đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà B. Theo ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M thì việc vợ chồng ông P bà B sử dụng một phần đất chuyển nhượng là do bà T và các đồng thừa kế của ông M tạm thời phân chia đất sử dụng cho các bên trong thời gian chờ Tòa án giải quyết tranh chấp. Từ đó cho thấy, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B là chưa hoàn thành nhưng án sơ thẩm lần 2 lại nhận định hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/6/2004 đã hoàn tất về mặt pháp lý là hợp pháp nên đã hoàn thành là không phù hợp với quy định của pháp luật và không phù hợp với thực tế khách quan, đồng thời làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T, ông M. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 thống nhất chấp nhận phần kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**** Lỗi dẫn tới hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 bị vô hiệu***: Từ những dẫn chiếu, phân tích ở trên cho thấy, nguyên nhân xảy ra tranh chấp làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 bị vô hiệu một phần là xuất phát từ các lý do sau:

- Trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện L (nay là UBND huyện Đ) cho ông M là có thiếu sót.

- Vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất không rõ ràng cụ thể; không xuống thực địa xem xét, đo đạc, chỉ ranh; không làm rõ việc sử dụng đất của vợ chồng ông T4 bà P1 là nguyên nhân xảy ra tranh chấp, do đó cả vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B đều có lỗi ngang nhau trong việc không thống nhất được diện tích đất chuyển nhượng để xảy ra tranh chấp.

**** Xét quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trên thực tế cũng như hậu quả của việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B bị vô hiệu một phần***:

*1. Quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trên thực tế*:

- Đối với vợ chồng ông P bà B: Trên thực tế thì vợ chồng ông P bà B mới trả cho vợ chồng ông M bà T 46.000.000đ/105.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất. Sau khi bản án phúc thẩm lần 1 có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông P bà B đã nhận

bồi thường 42.246.750đ đối với diện tích đất 624m$^2$ thuộc thửa 403B bị thu hồi theo Quyết định 2774 ngày 06/8/2010 và Quyết định 4226 ngày 07/12/2010 của UBND huyện Đ. Và mặc dù là việc chuyển nhượng đang có tranh chấp, nhưng gia đình bà T ông M vẫn phân chia đất tạm thời cho vợ chồng ông P bà B sử dụng đối với diện tích 11.394,1m$^2$/21.050,5m$^2$ (trong đó có 140m$^2$ thổ cư), nên quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông P bà B vẫn được đảm bảo.

- Về phía gia đình bà T và các đồng thừa kế của ông M: Vợ chồng ông M bà T đã nhận 46.000.000đ/105.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P bà B gần tương đương với ½ diện tích đất chuyển nhượng và đã tự nguyện phân chia đất tạm thời cho vợ chồng ông P bà B sử dụng đối với diện tích 11.394,1m$^2$/21.050,5m$^2$. Sau khi bản án phúc thẩm lần 1 có hiệu lực pháp luật thì bà T và các đồng thừa kế của ông M đã nhận số tiền bồi thường 76.557.800đ đối với diện tích đất 391,6m$^2$ thuộc thửa 403A bị thu hồi theo Quyết định 2775 ngày 06/8/2010 và Quyết định 4227 ngày 07/12/2010 của UBND huyện Đ. Sau khi vợ chồng ông M bà T bán đất cho vợ chồng ông P bà B thì vợ chồng ông T4 bà P1 vẫn tiếp tục canh tác sử dụng đất như trước, nên thiệt hại của gia đình bà T và các đồng thừa kế của ông M cũng chưa xảy ra.

*2. Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B bị vô hiệu một phần*:

Do quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông P bà B cơ bản vẫn được đảm bảo cũng như thiệt hại của gia đình bà T và các đồng thừa kế của ông M cũng chưa xảy ra. Đồng thời vợ chồng ông M bà T và vợ chồng ông P bà B đều có lỗi ngang nhau (½) trong việc xảy ra tranh chấp nên mỗi bên cùng phải chịu hậu quả theo lỗi tương tứng mà mình gây ra, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 chỉ có hiệu lực đối với diện tích đất tương ứng với số tiến vợ chồng ông P bà B đã thanh toán là 46.000.000đ/105.000.000đ, và bị vô hiệu đối với phần diện tích đất tương ứng với số tiền vợ chồng ông P bà B chưa thanh toán là 59.000.000đ/105.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K đại diện cho bà T và các đồng thừa kế của ông M đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 giữa vợ chồng ông M bà T với vợ chồng ông P bà B theo hướng: Tiền bồi thường đất bên nào đã nhận thì bên đó được hưởng, không tranh chấp; vợ chồng ông P bà B được sử dụng diện tích đất tương ứng với số tiền đã trả cho vợ chồng ông M bà T tổng cộng là 10.635,4m$^2$ (trong đó có 150m$^2$ thổ cư và 10.485,4m$^2$ đất nông nghiệp) theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 1.293,6m$^2$ (thửa 237 tại lô C có 150m$^2$ thổ cư) + 768m$^2$ (thửa 248) + 1.121m$^2$ (thửa 266) + 1.571m$^2$ (thửa 346) + 2.636m$^2$ (thửa 319) + 303m$^2$ (thửa 320) + 280m$^2$ (thửa 318) + 1.364m$^2$ (thửa 305) + 511m$^2$ (thửa 264) + 37,8m$^2$ (thửa 265) + 750m$^2$ (thửa 306) = 10.635,4m$^2$. Bà T và các đồng thừa kế của ông M gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1 được quyền sử dụng diện tích đất tổng cộng 10.415,1m$^2$ (trong đó có 250m$^2$ đất thổ cư và 10.165m$^2$ đất nông nghiệp) theo sơ

đồ, vị trí, số thửa cụ thể như sau: 8.362,8m$^2$ {theo Sơ đồ 1/2000 gồm: 1.846,2m$^2$ (một phần thửa 237 tại Lô A trong đó có 190m$^2$ thổ cư) + 2.587m$^2$ (thửa 282) + 1.368m$^2$ (thửa 44) + 757,6m$^2$ (một phần thửa 237 tại Lô B trong đó có 60m$^2$ thổ cư) + 1.804m$^2$ (thửa 45)} + 2.052,3m$^2${theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016 gồm: 1.352m$^2$ (thửa 105) + 700,3m$^2$ (thửa 120)} = 10.415,1m$^2$, nhưng vợ chồng ông P bà B chỉ đồng ý với điều kiện đổi cho vợ chồng ông P bà B được sử dụng diện tích đất 2.587m$^2$ thửa 282, gia đình bà T được sử dụng diện tích đất 1.293,6m$^2$ thuộc một phần thửa 237 lô C.

Căn cứ vào các phân tích nhận định viện dẫn nêu trên, thông qua việc hòa giải tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy: Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đối chiếu phù hợp với việc sử dụng đất trên thực tế được thuận lợi, liền canh liền cư, Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 thấy quan điểm của ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M là hợp tình, hợp lý và có căn cứ pháp luật. Còn quan điểm của vợ chồng ông P bà B muốn được sử dụng diện tích đất 2.587m$^2$ thửa 282, gia đình bà T sử dụng diện tích đất 1.293,6m$^2$ thuộc một phần thửa 237 lô C thì không những diện tích đất vợ chồng ông P bà B chênh lệch nhiều hơn gia đình bà T là 1.183,4m$^2$, lại không liền canh liền cư, không thuận lợi cho quá trình sử dụng đất của gia đình bà T, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 không thể thỏa mãn quan điểm của vợ chồng ông P bà B, mà thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông T4 bà P1, ghi nhận quan điểm của ông K đại diện theo ủy quyền của bà T và các đồng thừa kế của ông M và các bà P1, L, H, V theo nội dung trình bày tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 nêu trên.

**** Về án phí***:

***1. Án phí theo quan hệ tranh chấp và luật áp dụng mà đương sự phải chịu***: Vì quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên án phí của hai loại tranh chấp này là đều không có giá ngạch. Việc tranh chấp giữa các đương sự được thụ lý vào năm 2006 nên án phí được áp dụng theo Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ. Do hai yêu cầu này của bà T và các đồng thừa kế của ông M được chấp nhận nên vợ chồng ông P bà B phải chịu án phí không có giá ngạch đối với mỗi yêu cầu này là 50.000đ, tổng cộng là 100.000đ (một trăm ngàn đồng).

***2. Đối với quan hệ tranh chấp tiền đền bù đất thì vợ chồng ông P bà B và bà T cùng các đồng thừa kế của ông M phải nộp án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường đã nhận, cụ thể như sau***:

- Vợ chồng ông P bà B phải chịu án phí có giá ngạch của 42.246.750đ (bốn mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, bảy trăm năm mươi đồng) là: 42.246.750đ x 5% = 2.112.337đ (hai triệu, một trăm mười hai ngàn, ba trăm ba mươi bảy đồng).

- Bà T và các đồng thừa kế của ông M gồm các ông bà T1, V, N, C, T4, H, V1 phải chịu án phí có giá ngạch của 76.557.800đ (bảy mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi bảy ngàn, tám trăm đồng) là: 76.557.800đ x 5% = 3.827.890đ (ba triệu, tám trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm chín mươi đồng).

***3. Nghĩa vụ nộp án phí của các đương sự và nghĩa vụ thoái thu án phí của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ theo bản án phúc thẩm lần 2 như sau***: Do Bản án dân sự phúc thẩm lần 1 số 73/2008/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật vào ngày 21/02/2008, nên quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 297/QĐ-THA ngày 23/6/2008 và Quyết định thi hành án chủ động số 252/QĐ-THA ngày 15/6/2009 đã tổ chức thi hành xong các khoản: Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 50.000đ theo Biên lai thu tiền số 004121 ngày 22/10/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; vợ chồng ông P bà B đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm 6.479.000đ (sáu triệu, bốn trăm bảy mươi chín ngàn); hoàn trả cho bà B 50.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 06364 ngày 04/02/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (kết chuyển sang nộp án phí) (BL 196-197). Nên nghĩa vụ nộp án phí của các đương sự và nghĩa vụ thoái thu án phí của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ theo bản án phúc thẩm lần 2 là:

***- Án phí Dân sự sơ thẩm***:

*a). Đối với vợ chồng ông P bà B*:

+ Vợ chồng ông P bà B phải nộp 100.000đ (một trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch và 2.112.337đ (hai triệu, một trăm mười hai ngàn, ba trăm ba mươi bẩy đồng) án phí có giá ngạch, tổng cộng là 2.212.337đ (hai triệu, hai trăm mười hai ngàn, ba trăm ba mươi bẩy đồng). Khấu trừ hết vào 1.900.000đ (một triệu chín trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông P bà B đã nộp theo biên lai số 09962 ngày 21/8/2015, khấu trừ tiếp 312.337đ (ba trăm mười hai ngàn, ba trăm ba mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông P bà B phải nộp vào 575.000đ (năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông P bà B đã nộp theo biên lai số 06065 ngày 19/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Như vậy vợ chồng ông P bà B còn được hoàn trả lại 262.663đ (hai trăm sáu mươi hai ngàn, sáu trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai số 06065 ngày 19/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có trách nhiệm thoái thu tiền án phí có giá ngạch mà vợ chồng ông P bà B đã nộp theo các quyết định của Bản án phúc thẩm lần 1 là 6.479.000đ (sáu triệu bốn trăm bảy mươi chín ngàn đồng); Quyết định thi hành án chủ động số 297/QĐ-THA ngày 23/6/2008 và Quyết định thi hành án chủ động số 252/QĐ-THA ngày 15/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để trả lại cho vợ chồng ông P bà B.

*b) Đối với bà T và các đồng thừa kế của ông M*:

+ Bà T và các đồng thừa kế của ông M là T1, V, N, C, T4, H, V1 phải nộp án phí có giá ngạch 3.827.890đ (ba triệu, tám trăm hai mươi bẩy ngàn, tám trăm chín mươi đồng), khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà T, ông M (các đồng thừa kế của ông M là T1, V, N, C, T4, H, V1) đã nộp: 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 004121 ngày 12/10/2006; 1.300.000đ (một triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 021559 ngày 16/5/2013, còn lại 2.477.890đ (hai triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn, tám trăm chín mươi đồng). Khấu trừ tiếp vào 5.310.500đ (năm triệu, ba trăm mười ngàn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền số 06039 ngày 20/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Như vậy bà T và các đồng thừa kế của ông M là T1, V, N, C, T4, H, V1 còn được hoàn trả lại 2.832.610đ (hai triệu, tám trăm ba mươi hai ngàn, sáu trăm mười đồng) theo Biên lai thu tiền số 06039 ngày 20/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Vợ chồng ông T4 bà P1 được hoàn trả lại 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001086 ngày 22/9/2016 của Chi cục thi hành án huyện Đ.

+ Vợ chồng ông P bà B phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 129, 131, 134 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Mai Văn T4 bà Đinh Thị Kim P1, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 20/2016/DSST ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Đ như sau:

**1.** Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đòi bồi thường thiệt hại tinh thần, vật chất đối với vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B 36.800.000đ (ba mươi sáu triệu, tám trăm ngàn đồng).

**2.** Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B đối với bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 về việc được công nhận các thửa đất 263, 204, 712, 317, 316 tờ bản đồ số 18 và thửa 47, 91 tờ bản đồ số 19 xã L nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Mai Văn M bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B.

**3.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 trả lại số tiền đền bù đất 7.000.000đ (bẩy triệu đồng).

**4.** Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Mai Văn T4 bà Đinh Thị Kim P1, ghi nhận quan điểm của ông Nguyễn Diệp K đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Mai Văn M bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B lập ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004 bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất tương ứng với số tiền vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B chưa trả cho vợ chồng ông Mai Văn M bà Trần Thị T.

- Chấp nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Mai Văn M bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B lập ngày 19/5/2003 và ngày 10/6/2004, công nhận cho vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tương ứng với số tiền vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B đã trả cho vợ chồng ông Mai Văn M bà Trần Thị T cụ thể như sau:

+ Bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 được quyền sử dụng diện tích đất tổng cộng 10.415,1$m^2$ (trong đó có 250$m^2$ đất thổ cư và 10.165$m^2$ đất nông nghiệp) cụ thể diện tích, số thửa theo theo Sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ cùng lập ngày 25/02/2016 như sau: **8.362,8$m^2$** {theo Sơ đồ 1/2000 gồm: 1.846,2$m^2$ (một phần thửa 237 tại Lô A trong đó có 190$m^2$ thổ cư) + 2.587$m^2$ (thửa 282) + 1.368$m^2$ (thửa 44) + 757,6$m^2$ (một phần thửa 237 tại Lô B trong đó có 60$m^2$ thổ cư) + 1.804$m^2$ (thửa 45)} + **2.052,3$m^2$**{theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016 gồm: 1.352$m^2$ (thửa 105) + 700,3$m^2$ (thửa 120)} = **10.415,1$m^2$**.

- Vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng đất tổng cộng **10.635,4$m^2$** (trong đó có 150$m^2$ thổ cư và 10.485,4$m^2$ đất nông nghiệp) theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 1.293,6$m^2$ ( thửa 237 tại lô C có 150$m^2$ thổ cư) + 768$m^2$ (thửa 248) + 1.121$m^2$ (thửa 266) + 1.571$m^2$ (thửa 346) + 2.636$m^2$ (thửa 319) + 303$m^2$ (thửa 320) + 280$m^2$ (thửa 318) + 1.364$m^2$ (thửa 305) + 511$m^2$ (thửa 264) + 37,8$m^2$ (thửa 265) + 750$m^2$ (thửa 306) = 10.635,4$m^2$.

*Kiến nghị UBND huyện Đ chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA: 415665 do UBND huyện Đ cấp ngày 24/9/2004 đứng tên ông Phạm Minh P theo nội dung nêu trên*.

- Toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên diện tích đất thuộc các thửa theo Sơ đồ 1/2000 là: 1.846,2$m^2$ (một phần thửa 237 tại lô A) + 2.587$m^2$ (thửa 282)

+ 1.368m2 (thửa 44) = 5.801,2m$^2$ là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Mai Văn T4 bà Đinh Thị Kim P1.

- Toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên diện tích đất thuộc các thửa theo Sơ đồ 1/2000 là: 757,6m$^2$ (một phần thửa 237 tại Lô B) + 1.804m$^2$ (thửa 45) = 2.561,6m$^2$ là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Mai Văn C bà Phạm Thị Mỹ L.

- Trên diện tích đất 2.052,3m$^2${theo Sơ đồ 1/1000 ngày 25/02/2016 gồm: 1.352m$^2$ (thửa 105) + 700,3m$^2$ (thửa 120)} vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B giao lại cho bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 được quyền sử dụng là đất ruộng, không có vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên diện tích đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B.

- Toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng gắn liền trên diện tích đất vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng tổng cộng 10.635,4m$^2$ (trong đó có 150m$^2$ thổ cư và 10.485,4m$^2$ đất nông nghiệp) theo Sơ đồ 1/2000 ngày 25/02/2016 là: 1.293,6m$^2$ ( thửa 237 tại lô C có 150m$^2$ thổ cư) + 768m$^2$ (thửa 248) + 1.121m$^2$ (thửa 266) + 1.571m$^2$ (thửa 346) + 2.636m$^2$ (thửa 319) + 303m$^2$ (thửa 320) + 280m$^2$ (thửa 318) + 1.364m$^2$ (thửa 305) + 511m$^2$ (thửa 264) + 37,8m$^2$ (thửa 265) + 750m$^2$ (thửa 306) = 10.635,4m$^2$ là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B.

**5.** Đối với số tiền được bồi thường của 1.015,6m$^2$ đất bị thu hồi làm tuyến kênh cấp nước số 1 sau khi Bản án dân sự phúc thẩm lần 1, số: 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì:

- Vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B được quyền sở hữu 42.246.750đ (bốn mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, bảy trăm năm mươi đồng) đã nhận theo Quyết định số: 2774/QĐ-UBND ngày 06/8/2010 và Quyết định số: 4226/ QĐ-UBND ngày 07/12/2010 của UBND huyện Đ.

- Bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 được quyền sở hữu 76.557.800đ (bảy mươi sáu triệu, năm trăm năm mươi bảy ngàn, tám trăm đồng) đã nhận theo Quyết định số: 2775/QĐ-UBND ngày 06/8/2010 và Quyết định số: 4227/QĐ-UBND ngày 07/12/2010 của UBND huyện Đ.

**6.** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đ có trách nhiệm chi trả cho vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B 54.723.381đ (năm mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi ba ngàn, ba trăm tám mươi mốt đồng) đã nộp để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm lần 1, số: 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (đã có hiệu lực trước đây) và toàn bộ lãi suất phát sinh trong sổ tiết kiệm số: AT 0033787 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đ.

***7. Chi phí đo đất, thẩm định, định giá***: Tổng cộng là 3.300.000đ (ba triệu, ba trăm ngàn đồng) bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

***8. Về án phí***:

***- Án phí Dân sự sơ thẩm***:

*a). Đối với vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B*:

+ Vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B được hoàn trả lại 262.663đ (hai trăm sáu mươi hai ngàn, sáu trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai số 06065 ngày 19/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ có trách nhiệm thoái thu tiền án phí có giá ngạch mà vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B đã nộp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm lần 1 số 73/2008/DSPT ngày 21/5/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 6.479.000đ (sáu triệu bốn trăm bảy mươi chín ngàn đồng); Quyết định thi hành án chủ động số 297/QĐ-THA ngày 23/6/2008 và Quyết định thi hành án chủ động số 252/QĐ-THA ngày 15/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để trả lại cho vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B.

*b) Đối với bà T và các đồng thừa kế của ông M*:

+ Bà Trần Thị T và các đồng thừa kế của ông Mai Văn M là Mai Thị T1, Mai Thị V, Mai Thị N, Mai Văn C, Mai Văn T4, Mai Thị Thanh H, Mai Ngọc V1 được hoàn trả lại 2.832.610đ (hai triệu, tám trăm ba mươi hai ngàn, sáu trăm mười đồng) theo Biên lai thu tiền số 06039 ngày 20/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

***- Án phí dân sự phúc thẩm***:

+ Vợ chồng ông Mai Văn T4 bà Đinh Thị Kim P1 được hoàn trả lại 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001086 ngày 22/9/2016 của Chi cục thi hành án huyện Đ.

+ Vợ chồng ông Phạm Minh P bà Nguyễn Thị B phải nộp 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

*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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.*

**Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 02/5/2018).**

Kèm theo mỗi bản án là 02 Sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ cùng lập ngày 25/02/2016.

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

***Nơi nhận:***
-VKSND tỉnh BR-VT;
-TAND huyện Đ;
-Chi cục THADS huyện Đ;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Thị Quang**