TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 186/2020/DS-PT
Ngày: 05-10-2020
V/v tranh chấp tranh chấp thừa kế, tranh chấp tài sản chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến

Ông Trần Vĩnh Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp tranh chấp thừa kế, tranh chấp tài sản chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2020/QĐ-PT ngày 09/9/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 357/2020/QĐ-PT ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Châu Thị R, sinh năm 1951

Địa chỉ: phường A, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Châu Thị B, sinh năm 1956.

Địa chỉ: phường B, Thành phố C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1960. Địa chỉ: phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Gia M – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Trương Thị H - Luật sư Văn phòng luật sư Trương Thị H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ: phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Bị đơn*:

1. Bà Châu Thị G, sinh năm 1958,

2. Ông Phùng Văn H, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: phường A, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954. Địa chỉ: Phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983 - Luật sư Công ty luật Hợp danh Quốc Việt, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

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

1. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1952.

2. Bà Lê Thị X, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: phường A, Tp. B, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1970.

4. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: phường A, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

5. Anh Phùng Quang T, sinh năm 1989 (con của ông H, bà G)

Địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh D - Chủ tịch Ủy ban

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Phương T - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H

(Bà T, Luật sư H, ông D, Luật sư M, Luật sư H - có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn bà Châu Thị R trình bày:

Cha mẹ bà là cụ Châu Văn T, sinh năm 1908 (chết năm 1985) và cụ Đào Thị B, sinh năm 1918 (chết năm 2005) sinh được 03 người con gồm: Châu Thị R, sinh năm 1951; Châu Thị B, sinh năm 1956 và Châu Thị G, sinh năm 1958. Ngoài 03 chị em bà ra thì cha mẹ bà không còn có người con nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ bà đã tạo lập được khối tài sản như sau:

Phần di sản thứ 1: Các thửa đất số 9, 10, 11 có diện tích 3.276m^2 tờ bản đồ số 01, xã A (nay là các thửa đất số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đào Thị B vào ngày 25/12/2001. Ba thửa đất này có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất 2,8ha của ông Châu Văn V sử dụng. Sau đó ông V chuyển nhượng một phần cho ông Phan Văn Th. Ông Th không sử dụng nên giao cho cụ Châu Văn T quản lý sử dụng từ năm 1965 đến năm 1973, cụ Tiên được chính quyền chế độ cũ cấp chứng thư sử dụng đất. Năm 1985, UBND xã An Hòa có thu hồi phần đất này của ông T. Ngày 30/12/2000, sau khi cụ Đào Thị B làm đơn khiếu nại thì UBND tỉnh Đồng Nai đã giao lại cho gia đình cụ B diện tích 3.267m^2 đất để canh tác. Như vậy, phần diện tích đất 3.267m^2 thuộc các thửa 9, 10, 11 tờ bản đồ số 01 xã A là tài sản chung của cụ Châu Văn T và cụ Đào Thị B.

Phần di sản thứ 2: Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24). Nguồn gốc diện tích đất này là do cụ T, cụ B khai phá, sinh sống canh tác trên thửa đất này trước năm 1975 và đã xây cất 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 80m^2 để ở.

Do cha mẹ bà chết không để lại di chúc nên toàn bộ tài sản nêu trên sẽ được chia đều cho ba chị em của bà gồm Châu Thị R, Châu Thị B và Châu Thị G. Sau khi cụ B qua đời, các chị em của bà đã bàn bạc với nhau về việc phân chia khối tài sản nêu trên nhưng bà G có ý kiến "của cha mẹ để lại thì còn đó, nếu sau này có chỗ nào mua được giá thì ba chị em sẽ thảo luận thống nhất bán chia đều cho nhau". Vì vậy, bà R, bà B yên tâm để cho bà G trông coi toàn bộ khối di sản nêu trên. Lợi dụng việc này, bà Châu Thị G đã cùng chồng là Phùng Văn H hợp thức hóa khối di sản nêu trên thành tài sản riêng của bà G và ông H cụ thể như sau:

+ Đối với các thửa đất số 9, 10, 11 có diện tích 3.276m^2 thuộc tờ bản đồ số 01, xã A (nay là các thửa đất số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị B vào ngày 25/12/2001. Vào ngày 30/12/2003, bà G đã lập sẵn hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng bản chất là hợp đồng tặng cho tài sản để cụ Ba cho bà G toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 9, 10, 11, tờ bản đồ số 01. Ngày 19/01/2004, bà G đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận QSD đất số Y58xyz. Đến năm 2006, bà G nhập 03 thửa đất số 9, 10, 11 tờ bản đồ số 01

thành 02 thửa 23 và 48 tờ bản đồ số 02 là tài sản chung của bà Gấu và ông Học. Ngày 30/3/2010, bà G, ông H được cấp 02 giấy chứng nhận QSD đất số BB2329AB và BB2329CD. Năm 2011, bà G ông H lại tiếp tục tách các thửa đất này thành 08 thửa cụ thể: Thửa số 23 được tách thành 04 thửa là 54, 55, 56 và 57 và được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG6475AB, BG6475CD, BG6475EF ngày 16/8/2011; thửa số 55 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG6475GH ngày 16/7/2011. Thửa đất số 48 được tách thành 04 thửa gồm 50, 51, 52, 53 tờ bản đồ số 02 được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BG6475IK, BG647LM, BG6475NO, BG6475PQ ngày 16/8/2011. Đến ngày 03/9/2011, bà G ông H chuyển nhượng 900m^2 đất thuộc thửa số 51 và 55 tờ bản đồ số 02 nêu trên cho ông Phạm Xuân T với giá 4,5 tỷ đồng nhưng không báo cho bà R và bà B biết. Sau khi ông T xây dựng công trình trên đất thì bà R, bà B mới nói chuyện với bà G về việc phân chia khối tài sản này thì bà G nói bà B đã làm thủ tục cho riêng bà G.

+ Đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24) có nguồn gốc do cụ T, cụ B khai phá, sử dụng trước năm 1975. Do cụ B không biết chữ và thủ tục nên bà G đã tự kê khai là do bà G khai phá nên Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng cho bà G. Vợ chồng bà G, ông H đã tiến hành tách thửa đất số 30 này thành 02 thửa cụ thể:

- Thửa số 211, tờ bản đồ số 24 có diện tích 73m^2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BK 4940XX ngày 27/9/2012 (đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị Kim H).

- Thửa 212, tờ bản đồ số 24 có diện tích 1.031,6m^2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số BK 4940YY ngày 27/9/2012 (hiện nay bà G đang sử dụng).

Do cả ba chị em bà đều không thỏa thuận được việc phân chia tài sản thừa kế do cha mẹ chết để lại nên bà đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Châu Thị G phải chia tài sản chung (đối với phần tài sản của cụ T) và chia thừa kế (đối với phần tài sản của cụ B) theo quy định của pháp luật cho 03 người là các bà R, B và G (các nguyên đơn đề nghị được nhận hiện vật). Riêng các thửa đất số 211, 51 và 55 mà bà G đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Kim H; ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X thì đề nghị Tòa án cấn trừ vào phần di sản mà bà G được hưởng theo quy định.

+ Yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475AB; BG6475CD; BG6475EF; BG6475GH; BG6475IK; BG6475LM ngày 16/8/2011 và BK4940PQ ngày 27/9/2012.

Đối với việc bà G đã chuyển nhượng khoảng 900m^2 thuộc thửa đất số 51, 55 tờ bản đồ số 02 cho ông T, bà X; chuyển nhượng Thửa số 211, tờ bản đồ số 24 có diện tích 73m^2 cho anh Tr chị H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Châu Thị B cũng thống nhất như phần trình bày của bà Châu Thị R nêu trên, bà B trình bày bổ sung:

Nguồn gốc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24) là do cụ T, cụ B khai phá, sinh sống canh tác trên thửa đất này trước năm 1975. Cụ T chết không để lại di chúc. Bị đơn bà Châu Thị G đã cung cấp cho Tòa án một bản di chúc và cho rằng đó là di chúc của mẹ bà (cụ B) để lại tài sản cho bà G là căn nhà và đồ đạc trong nhà chứ không đề cập đến diện tích đất thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, Thành phố B cho bà G. Bà B cho rằng Bản di chúc được lập ngày 8/10/1988 có chữ ký của ông Ngô Văn U và con dấu của UBND xã H, huyện L do bà G cung cấp là không hợp pháp. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không công nhận Bản di chúc này vì không liên quan đến diện tích 1.140m^2 đất nói trên.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

+ Về nguồn gốc các thửa đất số 9, 10, 11 có diện tích 3.276m^2 thuộc tờ bản đồ số 01 xã A, Thành phố B (nay là các thửa đất số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Đào Thị B vào ngày 25/12/2001. Đến năm 2003, cụ Đào Thị B đã làm hợp đồng tặng cho bà Châu Thị G. Đến năm 2004, bà G tiến hành làm thủ tục sang tên và đứng tên vợ chồng bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H.

+ Về nguồn gốc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, Thành phố B có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24) là có một phần diện tích đất và nhà 80m^2 cụ Đào Thị B đã viết di chúc cho riêng bà G. Quá trình sinh sống gia đình bà G có khai phá thêm diện tích đất xung quanh nhà nên diện tích đất đã tăng thêm thành 1.140m^2. Trong đó bà G, ông H đã chuyển nhượng cho anh Tr, chị H thửa đất số 211 với diện tích 73m^2 vào năm 2009, lập hợp đồng giấy tay, không có công chứng, đến năm 2012 thì ký lại hợp đồng chuyển nhượng lại để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, anh Tr vào ngày 13/01/2012 với giá 100.000.000đ. Do chị H là con bà B, khi đó bà B hỏi mua cho chị H nên vợ chồng bà bán giá rẻ, tiền chị H nhận chuyển nhượng do bà B cho. Diện tích đất còn lại là 1.031,6m^2 thuộc thửa 212 thì bà G và chồng là ông H đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua ba thời kỳ cấp đổi (năm 1994, năm 2008 và năm 2012). Nay các nguyên đơn khởi kiện như đã trình bày ở trên thì bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X, ông Phạm Xuân T do ông Phạm Xuân T trình bày:

Ngày 02/6/2011, ông có nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị G diện tích đất 684,7m^2 thuộc các thửa 51, 55 tờ bản đồ số 02 xã A với giá 4.500.000.000đ. Ngày 16/7/2011, ông cùng bà G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã A chứng thực. Trong quá trình chuyển nhượng không xảy ra tranh chấp gì và sau đó ông đã tiến hành làm thủ tục

sang tên và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475XY với diện tích 203m^2 thuộc thửa đất số 51 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475XY với diện tích 481,7m^2 thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 02. Hiện nay ông đã xây dựng công trình là nhà ở trên đất. Các bà R, B và G xảy ra tranh chấp chia di sản thừa kế thì ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 51, 55 giữa ông với bà Châu Thị G đã được UBND xã A chứng thực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Kim H trình bày:

Vào ngày 09/11/2009, anh chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất 73m^2 thuộc thửa 211, tờ bản đồ số 24 xã A của bà Châu Thị G với giá 100.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và không có công chứng, chứng thực. Đến ngày 13/01/2012 anh chị có ký lại hợp đồng chuyển nhượng mới với bà G và có tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Hiện nay anh chị đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK4940XY ngày 27/9/2012 mang tên vợ chồng anh. Nay giữa các bà Châu Thị R, Châu Thị B tranh chấp với bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H thì anh chị đề nghị Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 13/01/2012 giữa anh chị với bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Quang T: Không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Biên Hòa: Không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 40/2018/DSST của TAND thành phố Biên Hòa đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị R và bà Châu Thị Bvề việc "Tranh chấp chia tài sản thừa kế, chia tài sản chung, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Châu Thị G.

Giao cho bà Châu Thị R và Châu Thị B quyền sử dụng thửa đất số 50 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) có diện tích 263m^2 được giới hạn bởi các mốc (11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 32, 33, 11). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị R và Châu Thị B quyền sử dụng thửa đất số 54 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) có diện tích 406,9m^2 được giới hạn bởi các mốc (6, 7, 8, 9, 10, 11, 33, 32, 6). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị R quyền sử dụng thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) có diện tích 107m^2 được giới hạn bởi các mốc (27, 29, 24, 25, 26, 27). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị R quyền sử dụng thửa đất số 57 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 29, 27, 1) có diện tích 326m^2. Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị B quyền sử dụng thửa đất số 52 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) có diện tích 153m^2 được giới hạn bởi các mốc (29, 30, 22, 23, 24, 29). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị B quyền sử dụng thửa đất số 56 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) có diện tích 326m^2 được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 3', 30, 29, 2). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Giao cho bà Châu Thị R, Châu Thị B quyền sử dụng diện tích đất 213m^2 thuộc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 24 (xã A, TP. B) được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 23, 24, 1). Theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 2534 ngày 17/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

Giao cho bà Châu Thị G quyền sử dụng diện tích đất 374,3m^2 thuộc thửa đất số 212, tờ bản đồ số 24 được giới hạn bởi các mốc (8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 8) trên phần diện tích đất này có 01 hồ cá, 01 chuồng heo do ông H bà G xây dựng. Theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 2534 ngày 17/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

Giao cho bà Châu Thị G quyền sử dụng diện tích đất 444m^2 thuộc thửa đất số 212 tờ bản đồ số 24 được giới hạn bởi các mốc (4, 5, 6, 7, 8, 25, 19, 20, 21, 22, 23, 4) trên phần diện tích đất này có 01 nhà xây bằng gạch có diện tích 139,49m^2 do ông H bà G xây dựng; 01 nhà bằng gỗ có diện tích 62,71m^2 - theo bản vẽ hiện trạng khu đất số 2534 ngày 17/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

Chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475AB; BG6475CD; BG6475EF; BG6475GH; BG6475IK; BG6475LM ngày 16/8/2011 và BK4940PQ ngày 27/9/2012.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475AB; BG6475CD; BG6475EF; BG6475GH; BG6475IK; BG6475LM ngày 16/8/2011 và BK4940PQ ngày 27/9/2012 mang tên Châu Thị G và Phùng Văn H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X; anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị Kim H.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 51, 55 tờ bản đồ số 02, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X được UBND xã A chứng thực ngày 16/7/2011. Các thửa đất này đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475AB và BG6475CD ngày 16/8/2011 cho ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X.

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 211 tờ bản đồ số 24, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị Kim H được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 13/01/2012. Thửa đất này đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK4940XY ngày 27/9/2012 cho anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị Kim H.

Buộc bà Châu Thị B có nghĩa vụ trả lại khoản tiền chênh lệch về trị giá tài sản cho bà Châu Thị R với số tiền 208.839.800đ (hai trăm lẻ tám triệu tám trăm ba mươi chín nghìn tám trăm đồng).

Buộc bà Châu Thị G phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Châu Thị R, bà Châu Thị B mỗi người số tiền 41.411.000đ (bốn mươi mốt triệu bốn trăm mười một nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Sau khi xét xử, ngày 07/9/2018 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Theo người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư ông Nguyễn Ngọc H trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Việc tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp là di sản của ông Châu Văn T và bà Đào Thị B chết để lại chưa chia, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị R và bà Châu Thị B là không phản ánh đúng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bởi lý do: Đối với căn nhà và diện tích đất 1.140 m^2 thuộc các thửa 211, 212, tòa bản đồ 24 đã được bà Đào Thị B định đoạt phân chia thể hiện tại Bản di chúc ngày 17/8/1988. Bản di chúc có sự làm chứng của 02 người, có sự xác nhận của ông Mai Văn B là trưởng ấp 2 và có xác nhận của UBND xã A ngày 8/10/1988. Nội dung và hình thức của bản di chúc là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật tại Pháp lệnh thừa kế số 44-LCT/HDDNN8 ngày 10/9/1990 và cũng phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành là Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế là nhà đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với diện tích đất 3.276 m^2 thuộc các thửa 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 tờ bản đồ số XY: nguồn gốc đất này là của ông Châu Văn V sử dụng. Sau đó, ông V chuyển nhượng một phần cho ông Phan Văn Th. Ông Th không sử dụng nên giao cho ông Châu Văn T. Ông T, bà B sử dụng từ năm 1965 đến năm 1973 thì được cấp chứng thư sử dụng đất. Đến năm 1985 thì UBND xã A thu hồi phần đất này để đưa vào tập đoàn. Như vậy, kể từ khi đưa vào tập đoàn sản xuất thì đất này không còn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B. Sau khi tập đoàn tan rã, bà B làm đơn xin được sử dụng lại phần đất này. Thủ tục xin lại đất do bà Châu Thị G và bà Nguyễn Thị T là người trực tiếp thay bà B thực hiện. UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định 3311/QĐ.CT.UBT giao lại cho bà B và đã được UBND huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Như vậy, diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng riêng của bà B chứ không phải tài sản chung của ông T, bà B.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2003 có nội dung và hình thức hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định tại Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001.Về phần chữ ký của ông T do thời điểm ký hợp đồng tặng cho không có mẫu tặng cho nên các bên đã ký theo mẫu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản chất là hợp đồng tặng cho của mẹ cho con. Do ký hợp đồng theo mẫu đã có sẵn, trong mẫu đơn tại phần đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi chữ chồng. Bà B không biết nên đã viết tên ông T sau đó sửa thành chữ chết. Trình tự thủ tục việc ký kết tặng cho và đăng ký sang tên quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, Nghị định 79/2001/NĐ-CP

Việc xác nhận của UBND xã A ngày 31/12/2003 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999, theo lời trình bày của ông Lương Văn L thì ông L khẳng định ông Y là người trực tiếp trình hợp đồng cho ông L và ông L là người trực tiếp ký đúng thẩm quyền. Lời trình bày của ông L là phù hợp với lời trình bày của ông H khi ông H xác định không biết và không liên quan gì tới hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, hoàn toàn có căn cứ để xác định Hợp đồng tặng cho giữa bà B và bà G đã được UBND xã A xác nhận là đúng sự thật.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của bà G, ông H. Sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Theo người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư ông Trần Gia M trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà R, bà B có đơn khởi kiện ngày 06/8/2012 nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế đối với tài sản của ông T, bà B

- Tài sản thừa kế:

Các thửa 9,10,11 tờ bản đồ 01 có diện tích 3.276m^2 của ông T, bà B sử dụng trước năm 1975, năm 1985 xã UBND xã A đã quản lý tài sản này và đưa và làm ăn tập thể gia đình bà B đã khiếu nại đòi lại QSDĐ đã bị thu hồi. Chủ tịch UBND tỉnh đã có Quyết định 3311/QĐ.CT.UBT ngày 30/11/200 giao lại cho gia đình bà B 3.276m^2 và bà B đã được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 25/12/2001. Ngày 19/01/2004 UBND huyện Long Thành căn cứ HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/12/2012 giữa bà B và bà G để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà G. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa đất nêu trên vô hiệu, do có sự giả tạo về chủ thể hợp đồng và vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực cụ thể: Ông T chết năm 1985 nhưng lại có chữ ký ông T; bà B không biết chữ nhưng lại có chữ ký bà; không điểm chỉ và không có người làm chứng ký tên; ông H, ông Y, ông L đều xác nhận không chứng kiến bà B, bà

G đến Ủy ban ký tên vào hợp đồng. Như vậy việc chứng thực của Ủy ban vi phạm quy định Nghị định 75/2000/NĐ-CP. Căn cứ Điều 130, 131, 133, 136 Bộ luật dân sự 2015 Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà B, bà G vô hiệu do đó Các thửa 9,10,11 tờ bản đồ 01 có diện tích 3.276m^2 thuộc quyền sử dụng của bà B chứ không phải của bà G. Theo quy định ông T, bà B chết không có di chúc thì dù là tài sản chung vợ chồng hay của bà B thì QSDĐ này là di sản để lại cho hàng thừa kế thứ nhất là bà R, B, G.

Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 240) có nguồn gốc ông T, bà B khai phá sinh sống canh tác từ trước năm 197 và đã xây dựng nhà cấp 4 diện tích 80m^2. Bà G khai cha mẹ để lại cho bà căn nhà diện tích 80m^2 toàn bộ diện tích còn lại là do bà thuê người bốc mộ xung quanh nhà năm 1992 là không đúng mâu thuẫn với các nhân chứng là ông B, ông C. Tờ di chúc lập ngày 17/8/1988 do bà G cung cấp không có giá trị pháp lý vì tên người được xác nhận là Châu Thị B, di chúc viết tay không có điểm chỉ, có tên người làm chứng nhưng không ký tên, không có bản chính và nội dung định đoạt tài sản không liên quan đến diện tích tranh chấp và có dấu hiệu giả mạo chữ ký của bà B. Di chúc vô hiệu nên diện tích này cần phải được chia đều cho các thừa kế.

Các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Theo người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư bà Trương Thị H trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Vụ án đã được thụ lý năm 2012 và xét xử xử sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất và năm 2014 và 2016, thời điểm này chưa áp dụng Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, nếu xem xét tài sản chung thì căn cứ Nghị Quyết 02 của Hội thẩm phán tòa án nhân dân tối cao. Quyết định trả lại đất là trả cho gia đình bà Đào Thị B. Gia đình bà B theo luật hôn nhân gia đình bao gồm bà B và bà R, B, G. Nếu không xem xét mà cho rằng là vấn đề thừa kế thì cũng không vi phạm nghiêm trọng thủ tụng tố tụng.

Liên quan đến chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, trong vụ án này thì không có tranh chấp, việc kháng cáo cũng không liên quan đến các đương sự là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này.

Các bên không có ý kiến khác nhau về hàng thừa kế. Di sản thửa kế gồm 02 phần đất: Phần diện tích đất 3.276m^2 thuộc quyền sử dụng đất của cụ T, cụ B. Chứng thư đã cấp cho ông T là có giá trị. Quyết định giao lại diện tích 3.276m^2 cho gia đình cụ Đào Thị B không phải là cấp đất cho gia đình bà Đào Thị B. Đây là tài sản của Châu Văn T và Đào Thị B nên ông T chết năm 1985 không để lại di chúc thì tài sản sẽ được giải quyết theo luật, Tòa án cấp sơ thẩm chia di sản của cụ T là có căn cứ. Liên quan đến phần diện tích này có việc chuyển nhượng QSDĐ, việc chuyển nhượng này có những điểm không phù hợp pháp luật, đây là hợp đồng giả tạo chuyển nhượng QSDĐ

nhưng lại tặng cho và tặng cho không rõ ràng. Án lệ 03 áp dụng cho tranh chấp về hôn nhân gia đình về tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân không thể áp dụng trong trường hợp này. Phần diện tích thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 240 có liên quan đến di chúc lập ngày 17/8/1988 chứng nhận 6/10/1988 xã chứng thực 8/10/1988 thể hiện người lập di chúc không ký tại Ủy ban nhân dân xã và không ký tại ngày Ủy ban nhân xã chứng thực, bà B không biết chữ nhưng đã học chữ ký của người đã viết sẵn và ký tên điều này bị đơn cũng thừa nhận. Di chúc lập năm 1988 nằm trong thời điểm áp Pháp luật thừa kế 1990, Pháp luật thừa kế năm 1990 quy định di chúc phải nêu rõ tài sản để lại là gì, di sản để lại là gì. Thực tế di chúc lập ghi ngày 17/8/1988 không hợp pháp nên tài sản phải giải quyết theo pháp luật.

Do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ đề nghị Tòa án phúc thẩm bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật, bởi lẽ: Sau khi ông T, bà B bàn giao diện tích đất cho tập đoàn sản xuất quản lý thì diện tích đất này không còn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T, bà B nữa. Sau khi ông T chết bà B được Nhà nước giao đất và được công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 3.276m^2 nên diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của bà Đào Thị B, không phải là tài sản chung của ông T bà B. Bà G cho rằng toàn bộ diện tích đất này bà Đào Thị B đã lập Hợp đồng tặng cho bà. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa 9, 10, 11 tờ bản đồ số 01 xã A lập ngày 30/12/2003 là không đúng quy định của pháp luật, nên vô hiệu. Do bà Đào Thị B chết không để lại di chúc đối với phần tài sản này nên các nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ chia tài sản do bà B chết để lại là có căn cứ chấp nhận.

Đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, tp. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24). trên phần diện tích đất này có 01 căn nhà xây bằng gạch có diện tích 139,49m^2 do ông H bà G xây dựng; 01 nhà bằng gỗ có diện tích 62,71m^{2,} bà G cho rằng bà G, ông H có khai phá thêm phần diện tích đất của thửa 30 là không có cơ sở, bà G trình bày đối với căn nhà tọa lạc trên phần diện tích đất thuộc thửa số 30 bà đã được bà Đào Thị B viết di chúc tặng cho bà căn nhà, vật dụng trong nhà. Xét Tờ di chúc lập ngày 17/8/1988 không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm chia cho bà R, bà B và bà G đối với diện tích 3.276m^2 thuộc các thửa 9, 10, 11 tờ bản đồ số 01 (nay là các thửa số

50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) là di sản thừa kế của bà B, và diện tích 1.140m^2 thuộc thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 (nay là các thửa 211 và 212) là di sản thừa kế của bà B ông T, chia cho bà G phần nhiều hơn là đã tính công lao chăm sóc, nuôi dưỡng bà B và công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo đất cho bà G. Đồng thời tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475AB; BG6475CD; BG6475EF; BG6475GH; BG6475IK; BG6475LM ngày 16/8/2011 và BK4940PQ ngày 27/9/2012 mang tên Châu Thị G và Phùng Văn H. Và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X; anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị Kim H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông H với họ là đúng, phù hợp pháp luật.

Do đó kháng cáo của bị đơn bà Châu Thị G là không có cơ sở chấp nhận đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn bà Châu Thị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp chia tài sản thừa kế, chia tài sản chung là di sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Thời hiệu khởi kiện về thừa kế: Cụ Đào Thị B chết ngày 15/6/2005 đến năm 2012 các đồng nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu chia di sản thừa kế là vẫn còn thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định về quyền khởi kiện, điều kiện khởi kiện và thời hiệu yêu cầu chia tài sản chung của cụ Châu Văn T, chết năm 1985.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng hàng thừa kế và những người thuộc diện thừa kế của cụ Châu Văn T, cụ Đào Thị B gồm: bà Châu Thị R, Châu Thị B và Châu Thị G là con ruột.

[5] Trước năm 1985, bà R và bà B đã lập gia đình, cắt hộ khẩu về nhà chồng sinh sống, không còn chung sống với cha mẹ, chỉ có vợ chồng bà G là con gái út ở cùng và nuôi dưỡng cha mẹ. Khi cụ T đau bệnh và chết vào năm 1985, một mình bà G chăm sóc chu đáo cho cả hai cụ, được cụ B ghi nhận trong di chúc.

[6] Về nguồn gốc thửa đất số 9, 10, 11 có diện tích 3.276m^2 tờ bản đồ số 01, xã A (nay là các thửa đất số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 phường A, thành phố B): các thửa đất này có nguồn gốc cụ T và cụ B cùng quản lý, sử dụng từ năm 1965 đến năm 1973 thì cụ T được cấp chứng thư sử dụng đất. Năm 1985, UBND xã A có thu hồi phần đất này của ông T, bà B để đưa vào

Tập đoàn sản xuất. Sau khi Tập đoàn giải thể Tập đoàn giao lại đất cho tổ chức, cá nhân khác sử dụng, có thời gian UBND xã H sử dụng không đúng mục đích. Do cụ B là người có công với cách mạng, điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà G đã cùng cụ B làm thủ tục xin lại một phần ruộng đất để canh tác nông nghiệp nhằm để sinh sống và chăm sóc cụ B khi tuổi già.

[7] Khoảng năm 1992, bà G cùng cụ B làm đơn xin lại đất để sản xuất nông nghiệp, đứng tên đơn là cụ B, bà G là người thực hiện. Năm 1993 UBND huyện Long Thành ban hành quyết định giải quyết khiếu nại, năm 1996 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định giải quyết lần 2 đều chấp nhận giao lại đất cho gia đình cụ B khi đó. Tuy nhiên, sau đó UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 4038/QĐ.CT.UBT ngày 02/11/1998 hủy toàn bộ những quyết định giải quyết trước đó, vì cho rằng đất đã được Nhà nước quản lý từ sau giải phóng nên không thừa nhận việc đòi lại đất của gia đình cụ B.

[8] Ngày 08/11/1998, bà G và bà Nguyễn Thị T, là con gái nuôi của cụ B tiếp tục hành trình ra Hà Nội, cùng nhau thực hiện quá trình xin lại đất cho gia đình. Hai bà cùng cụ B lập giấy ủy quyền cùng ngày, được UBND xã A chứng thực vào ngày 04/12/1998. Trong thời gian xin lại đất, bà T và bà G đã nhiều lần liên hệ với các cơ quan Trung Ương tại Hà Nội, đến năm 2000 trên cơ sở Kết luận của Đoàn công tác liên ngành do Thủ tướng Chính phủ thành lập theo quyết định số 840/QĐ.TTg ngày 01/9/2000 Thanh tra Chính phủ đã có kết luận về việc khiếu nại và xin lại đất này.

[9] Ngày 30/12/2000, trên cơ sở kết luận của Đoàn công tác liên ngành Trung Ương, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định 3311/QĐ.CT.UBT "*giao lại cho gia đình bà Đào Thị B diện tích 3.276m^2 đất để canh tác*" (Bút lục 22), khẳng định đất vào Tập đoàn sau đó giao cho người khác thì cụ B không có quyền đòi lại, việc giao đất này là giao mới trên cơ sở nhu cầu sản xuất đất nông nghiệp của gia đình cụ B. Khi đó, Sổ hộ khẩu gia đình cụ B do cụ B đứng tên chủ hộ gồm có cụ B, ông H, bà G và các con ông H, bà G chưa thành niên. Theo qui định tại Điều 20, 22 của Luật đất đai 1993 đang có hiệu lực khi UBND tỉnh Đồng Nai giao đất chỉ có khái niệm tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp, và Khoản 3 Điều 36 qui định "*Trong trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc không cùng một tổ chức sử dụng, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng tổ chức, từng hộ gia đình, từng cá nhân*" và theo hướng dẫn tại Điều 6 nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 thì "*Đối tượng giao đất nông nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài là nhân khẩu nông nghiệp thường trú tại địa phương, kể cả những người đang làm nghĩa vụ quân sự*". Đối chiếu với các qui định trên thì các nhân khẩu được giao đất theo quyết định số 3311/QĐ.CT.UBT chỉ có cụ B, ông H và bà G, bà R và bà B không có trong nhân khẩu gia đình cụ B và việc giao đất chỉ công bố và giao quyết định cho cụ B và vợ chồng bà G. Bà R, bà B biết nhưng không thắc mắc, khiếu nại gì.

[10] Trước khi nhận đất, UBND tỉnh Đồng Nai đã yêu cầu gia đình cụ B phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho Hội bảo thọ và giá trị tài sản của gia đình ông Trương Minh V để được giao đất. Toàn bộ số tiền này là của vợ chồng bà G. Như vậy, sau khi cụ T, cụ B giao diện tích đất nêu trên cho Tập đoàn thì diện tích đất này không còn thuộc quyền sử dụng của các cụ nữa. Sau khi xóa bỏ tập đoàn, nhà nước đã giao lại cho tổ chức, cá nhân khác quản lý, sử dụng, sau đó lại tiếp tục được giao cho hộ gia đình cụ B trong đó có ông H bà G do cụ B và bà G xin giao đất, nên có đủ căn cứ xác định các thửa đất 9, 10, 11 được giao cho gia đình cụ B vào 30/12/2000 bằng quyết định số 3311/QĐ.CT.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình cụ B tư cách là chủ hộ.

[11] Do đó, có đủ cơ sở khẳng định các thửa đất 9,10,11 là tài sản chung của Hộ gia đình cụ B gồm các nhân khẩu cụ B, bà G, ông H chồng bà G và công sức tạo lập của vợ chồng bà G đối với tài sản này rất lớn.

[12] Vì quyền sử dụng đất đứng tên cụ Đào Thị B, nên ngày 30/12/2003 cụ B đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa 9, 10, 11 tờ bản đồ số 01 xã A lập ngày 30/12/2003 đã được UBND xã A, huyện L (nay là TP. B) chứng thực ngày 31/12/2003 để sang tên cho bà G, mục đích là tặng cho bà G toàn bộ các thửa đất này.

[13] Về thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa 9, 10, 11 tờ bản đồ số 01 xã A lập ngày 30/12/2003 đã được UBND xã A, huyện L (nay là phường A, TP. B) chứng thực ngày 31/12/2003.

[14] Thời điểm năm 2003, những người có liên quan đến công tác chứng thực hợp đồng của UBND xã A gồm có: Công chức tư pháp là ông Nguyễn Xuân H, công chức địa chính là ông Mai Văn Y, quyền Chủ tịch UBND xã A là ông Lương Văn L. Lúc này, UBND xã A giao nhiệm vụ cho ông Mai Văn Y là người trực tiếp thi hành và vào sổ theo dõi. Khi lập hợp đồng, cả cụ B và những người tham gia xác nhận vào hợp đồng gồm có ông Mai Văn Y - cán bộ địa chính, ông Lương Văn L - quyền Chủ tịch UBND xã A, tất cả đều biết cụ T đã chết. Tuy nhiên vẫn để cho bà G ghi tên cụ T vào bản hợp đồng vì nghĩ rằng mẫu bắt buộc phải ghi tên chồng mà không cần biết còn sống hay chết. Những cán bộ chứng thực biết cụ T đã chết thể hiện ở phần xác nhận chỉ chứng thực chủ sử dụng là cụ B ở mục chủ sử dụng đất. Vấn đề này không ảnh hưởng đến nội dung hợp đồng và ý chí của cụ B. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ghi thêm tên của cụ T vào khiến cho hợp đồng mất giá trị pháp lý là không đúng.

[15] Thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã A được thực hiện như sau: ông Mai Văn Y - Cán bộ địa chính được giao nhiệm vụ thực hiện việc hướng dẫn người dân lập hợp đồng, ký tên vào hợp đồng sau đó ông Y nhập thông tin vào sổ theo dõi và trình chủ tịch UBND xã ký xác nhận. Hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ B, bà G thể hiện thực hiện đúng qui trình này. Khi giải quyết sơ thẩm lần 1, phúc thẩm lần 1 và giám đốc thẩm, Tòa án đã xác minh và lấy lời khai của những

người tham gia chứng thực gồm có ông Y, ông L, lấy ý kiến của UBND xã A để xác định tính hợp pháp của việc chứng thực, thể hiện việc chứng thực hoàn toàn đúng qui trình theo qui định của UBND xã thời điểm năm 2003. Trong văn bản trả lời, UBND xã A đã xác định cũng như ông Y, ông L khẳng định việc chứng thực đã được thực hiện đúng. Việc cụ B có mặt tại UBND xã ở thời điểm chứng thực hay không, không khẳng định được vì thời gian đã lâu nên ông Y và ông L không nhớ. Như vậy, chứng cứ vật chất duy nhất là bản Hợp đồng tặng cho đã được những người có thẩm quyền của UBND xã A xác nhận.

[16] Khi giải quyết sơ thẩm lần 2, ông Y thay đổi lời khai, cho rằng ông H - Cán bộ tư pháp xã nhờ ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng, không có nội dung đầy đủ, ông Y ký mà không đọc nội dung. Sau đó ông H tự ghi vào hợp đồng và trình ông L ký. Lời khai này của ông Y không có chứng cứ chứng minh, không được ông H thừa nhận. Lời khai của ông Yê cũng mâu thuẫn với lời khai của ông L, vì ông L khẳng định hợp đồng là do ông Y trình ký chứ không phải ông H trình ký. Như vậy, lời khai về vấn đề này của ông Y tự mâu thuẫn nhau và mâu thuẫn với lời khai của ông H và ông L, mâu thuẫn cả với báo cáo của UBND xã gửi cho Tòa án ở giai đoạn xét xử sơ thẩm lần 1. Tòa án tỉnh Đồng Nai đã tiến hành xác minh để tìm sổ theo dõi công tác chứng thực nhưng đã thất lạc, không tìm lại được. Như vậy, khi xét xử lại, Tòa án Biên Hòa dựa vào sự phủ nhận trong lời khai mâu thuẫn của ông Y để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp và tuyên bố vô hiệu là không đủ cơ sở.

[17] Bà R, bà B cho rằng cụ B không biết chữ, không biết ký tên. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện cụ Ba ký tên vào một số giấy tờ quan trọng trong các đơn xin cứu xét, đơn xác nhận là gia đình liệt sỹ, giấy ủy quyền đòi đất trong giai đoạn từ năm 1993 đến năm 2003; chính từ những chữ ký này của cụ B mới đòi được đất để tranh chấp như hiện nay.

[18] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định các thửa đất số 9, 10, 11 có diện tích 3.276m^2 tờ bản đồ số 01 xã A (nay là các thửa đất số 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57) đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Hộ gia đình cụ Đào Thị B theo quyết định 3311/QĐ.CT.UBT. Ngày 25/12/2001, UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho riêng cụ B không ảnh hưởng đến bản chất giao đất của UBND tỉnh Đồng Nai. Ngày 30/12/2003, cụ Đào Thị B đã lập Hợp đồng tặng cho bà G toàn bộ diện tích đất nói trên xem như phần của cụ đã được cụ định đoạt tặng cho bà G.

[19] Đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã A, TP. B, Đồng Nai có diện tích 1.140m^2 (nay là các thửa 211 và 212 tờ bản đồ số 24) trên phần diện tích đất này có 01 nhà xây bằng gạch có diện tích 139,49m^2 do ông H bà G xây dựng; 01 nhà bằng gỗ có diện tích 62,71m^2.

[20] Xét nguồn gốc của tài sản này nhận thấy: Cụ T và cụ Bđã khai phá một phần diện tích đất của thửa đất số 30 dựng nhà gỗ để sinh sống. Khi hai

cụ khai phá, được bao nhiêu diện tích đất thì không rõ, không có chứng cứ chứng minh, các cụ cũng không đăng ký kê khai. Chỉ khi bà G quản lý, sử dụng, có khai phá thêm và bà G là người đăng ký kê khai lần đầu mới hình thành thửa đất trên bản đồ địa chính như hiện nay. Vợ chồng bà G có khai phá thêm phần diện tích xung quanh, nhưng cũng không xác định được cụ thể diện tích bao nhiêu, nhưng có đủ chứng cứ để xác định việc khai phá là có thật, phù hợp với lời khai của người làm chứng ở địa phương có thấy vợ chồng bà G khai khẩn, di dời mồ mả đi nơi khác để mở rộng đất. Xét về thực tế, vợ chồng bà G cũng có công sức lớn trong việc tạo lập, gìn giữ thửa đất này. Nếu xác định là di sản để phân chia thì phải xác định 1/3 giá trị này thuộc về bà G và ông H, cụ B và cụ T mỗi người có phần theo tỷ lệ 1/3 là phù hợp.

[21] Năm 1988, sau khi cụ T chết cụ B đã lập di chúc cho bà G toàn bộ nhà đất nói trên. Tờ di chúc lập ngày 17/8/1988 có chữ ký được cụ B lập và được Trưởng ấp 2 là ông Mai Văn B ký tên làm chứng ở phần nội dung, Tờ di chúc được UBND xã H huyện L chứng thực ngày 8/10/1988. Phần chứng thực ghi nhầm họ của cụ B (cụ ba họ Đ nhưng ghi thành họ Ch) nhưng không ảnh hưởng đến phần nội dung của bản di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc nhầm lẫn này khiến cho Tờ di chúc vô hiệu là không đúng.

[22] Việc xác nhận vào trong các văn bản công chứng của UBND xã A thời kỳ đó đều có nội dung chứng thực nội dung của Văn bản cần chứng thực, không nhấn mạnh vào việc chứng thực chữ ký của người làm văn bản, việc đánh giá bản chất sự việc không thể máy móc bắt buộc phải ghi rõ "*xác nhận chữ ký*" mà phải căn cứ vào nội dung xác nhận, bối cảnh xác nhận để làm căn cứ đánh giá. Tờ di chúc có nội dung chứng thực của Chủ tịch UBND xã là "*Thay mặt UBND xã và ban Tư pháp chứng thực tờ di chúc của bà: Châu Thị B chia tài sản lại cho con. Giấy này để làm pháp lý sau này*", nội dung chứng thực này đủ để khẳng định cụ B có đến UBND xã yêu cầu chứng thực bản di chúc này.

[23] Tuy nhiên, khi cụ B chưa chết, cụ đã đồng ý tặng cho vợ chồng bà G toàn bộ nhà và thửa đất số 30 nên bản thân cụ không đi đăng ký kê khai mà để cho bà G đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994, trước khi cụ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 9, 10, 11 nói trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà G quản lý, sử dụng liên tục và xây dựng nhà ở kiên cố đến khi cụ B chết vào năm 2005. Suốt thời gian đó cụ B, các anh chị em trong gia đình gồm bà R, bà B đều biết việc xây dựng nhà của vợ chồng bà G nhưng cũng không ai có ý kiến gì. Thậm chí, bà R còn liên hệ với bà G để mua lại một phần đất cho con của bà R là chị H, anh Tr bằng tiền của bà R một phần đất trên thửa số 30 từ năm 2009 với giá 100.000.000đ đồng, sau đó năm 2012 chị H, anh Tr cùng bà G ký lại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và đã được tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những vấn đề này thể hiện ý chí của cụ B và cả các chị em của bà G là đã cho vợ chồng bà G

diện tích đất thuộc thửa 30 nêu trên theo hướng dẫn tại Án lệ số 03/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao.

[24] Đối với yêu cầu chia tài sản chung của cụ T trong tổng số giá trị tài sản của thửa đất số 30 sau này tách thành hai thửa đất số 211, 212, xét thấy:

[25] Năm 2012, bà R, bà B khởi kiện tranh chấp di sản thừa kế phần của cụ B, đồng thời yêu cầu chia tài sản chung đối với phần di sản của cụ T do đã hết thời hiệu chia thừa kế. Đúng ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ vào qui định tại tiểu mục 2.4 mục 2, Phần I, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để đình chỉ giải quyết vụ án do không đủ điều kiện khởi kiện để Không áp dụng thời hiệu khởi kiện về quyền thừa kế do không có "*văn bản cùng xác nhận là đồng thừa kế*" hoặc "*sau khi kết thúc thời hạn mười năm mà các đồng thừa kế không có tranh chấp về hàng thừa kế và đều thừa nhận di sản do người chết để lại chưa chia nên di sản đó chuyển thành tài sản chung của các thừa kế*". Ngay từ đầu khi thụ lý vụ án, bà G đã không đồng ý đây là di sản do cụ T để lại mà tranh chấp với hai lý do: Thứ nhất cho rằng tài sản này là tài sản chung của vợ chồng bà G và cụ T, cụ B khai phá chung, thứ hai là cụ B đã tặng cho vợ chồng bà toàn bộ khối tài sản này. Bản di chúc năm 1988 không được thực hiện trên thực tế nhưng là một chứng cứ quan trọng để xác định ý chí của cụ Ba mong muốn cho bà G khối tài sản này.

[26] Trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi có Bản án giám đốc thẩm, Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, kéo dài thời hiệu chia thừa kế đối với di sản là bất động sản lên 30 năm, nhưng bà R, bà B không nộp đơn khởi kiện bổ sung hay thay đổi yêu cầu khởi kiện để chia di sản thừa kế phần tài sản cụ T để lại. Nếu hiện nay bà R bà B yêu cầu chia tài sản chung tài sản của cụ T để lại cũng đã hết thời hiệu chia thừa kế.

Theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì không thấy bà R, bà B *nộp đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần di sản của cụ T để lại*, do vậy trong vụ án này Tòa án vẫn chưa thụ lý yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Tiên nên không được giải quyết.

[27] Tuy bà G không đồng ý cho rằng thửa đất số 30 là tài sản chung của các đồng thừa kế như viện dẫn pháp luật nêu trên, các nguyên đơn không thay đổi yêu cầu khởi kiện tranh chấp thừa kế với di sản của cụ T, nhưng Tòa sơ thẩm vẫn xét xử là gây thiệt hại cho bà G. Nếu có yêu cầu chia phần di sản của cụ T thì sẽ chia làm 5 kỷ phần trong 1/3 giá trị tài sản của thửa 30. Tuy nhiên, bà G có văn bản đồng ý chia lại một phần tài sản cho bà R và bà B hai thửa đất, tổng trị giá là 4.528.544.000 đồng mỗi người được 2.264.272.000 đồng, sự tự nguyện không trái qui định của pháp luật, và coi như đã khắc phục được vi phạm của Tòa án sơ thẩm khi chia di sản của cụ T mà không có yêu cầu.

[28] Cụ thể phần bà G tự nguyện chia cho bà R và bà B như sau: Thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 có diện tích 107m^2 được giới hạn bởi các mốc (27, 29, 24, 25, 26, 27), (trị giá 107m^2 x 9.080.000đ = 971.560.000đ) giao cho bà B. Thửa đất số 57 tờ bản đồ số 02 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 29, 27, 1) có diện tích 326m^2, (trị giá 70m^2 x 17.300.000đ = 1.211.000.000đ + 256m^2 x 9.164.000đ = 2.345.984.000đ = 3.556.984.000đ) được giao cho bà Châu Thị R sử dụng. Hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà G, ông H đối với hai thửa đất này để bà R, bà B thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[29] So với tổng giá trị của thửa 30 là 7.135.757.600đ thì phần tự nguyện của bà G cao hơn ½ giá trị kỷ phần bà R, bà B được hưởng, xem như chấp nhận chia thừa kế phần của cụ T trong thửa 30 dù bà R, bà B không có yêu cầu. Bà R phải thanh toán cho bà B phần chênh lệch 2.264.272.000đ – 971.560.000đ = 1.292.712.000đ.

[30] Từ những phân tích trên cho thấy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ B đối với các thửa đất 9,10,11 và một phần thửa đất số 30 của bà R, bà B; không có căn cứ chia tài sản chung là phần di sản của cụ T đối với phần di sản thửa 30 của cụ T để lại. Tuy nhiên ghi nhận sự tự nguyện của bà G đồng ý chia cho bà R và bà B hai thửa đất 53, 57.

[31] Việc bà B và bà R cho rằng cụ B không biết chữ mà không có căn cứ, trong khi UBND xã từ năm 1988 đến năm 2003 có nhiều lần chứng thực giấy tờ có chữ ký của cụ. Trong đó có cả văn bản cụ ủy quyền cho con đi xin lại đất mới có các thửa đất hiện nay để tranh chấp.

[32] Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG647515; BG647520; ngày 16/8/2011 và BK494010 ngày 27/9/2012 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông T, bà X và anh Tr, chị H và các Hợp đồng chuyển nhượng này đã được Tòa án công nhận nên không cần phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[33] Yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được giao kết giữa ông, bà với bà G, ông H lập ngày 16/7/2011: Xét thấy, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng ông T bà X đã đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông bà đã xây dựng công trình nhà trên đất, các đương sự cũng không tranh chấp gì đối với ông T bà X về hai thửa đất này nên Tòa án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 16/7/2011 cho ông T, bà X là đúng.

[34] Yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị Kim H, là con của bà R về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích 73m^2 đất thuộc thửa 211 được giao kết giữa anh chị với bà G, ông H nhận thấy trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa các đương sự đều không yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu

trên giữa anh Tr, chị H với ông H, bà G. Mặt khác, anh Tr chị H đã nhận đất từ năm 2009, đã xây nhà và cũng đã đăng ký quyền sử dụng đất mang tên của anh chị từ năm 2012 nên Tòa án sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa các bên là đúng qui định.

[34] Về chi phí tố tụng: Tòa án đã tiến hành đo vẽ thẩm định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn. Chi phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản lần 1 là 85.467.766đ. Chi phí đo vẽ, thẩm định giá lần 2 là 163.000.000đ. Tổng cộng chi phí đo vẽ, thẩm định giá hai lần là 248.467.766đ. Do yêu cầu của các nguyên đơn không được chấp nhận phải có nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng theo phần bằng nhau. Cụ thể chi phí tố tụng là 248.467.766đ được chia đều cho bà R và bà B, mỗi người phải nộp 124.2333.883đ (đã nộp xong).

[35] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà R sinh năm 1951, bà B sinh năm 1956 đều là người cao tuổi. Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà R, bà B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả lại cho bà B tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ theo Biên lai thu tiền số 6641; Trả lại cho bà R 5.000.000đ theo biên lai thu tiền số 6642 ngày 06/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Bị đơn bà Châu Thị G không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Cần trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bà R, bà B là 200.000đ theo Biên lai thu tiền số 8306 ngày 25/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Án phí đối với yêu cầu độc lập của ông T, bà X; anh Tr, chị H, Tòa án sơ thẩm đã giải quyết đúng, không có ai kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[36] Trình bày của các Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên không được chấp nhận. Trình bày của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bị đơn phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Châu Thị G sửa bản án sơ thẩm số 40/2018/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng các điều 26, 34, 35, 227 Bộ luật tố tụng dân sự ; các điều 674, 676, 685, 688 và 733 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày

10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thị R và bà Châu Thị B về việc "Tranh chấp chia tài sản thừa kế, chia tài sản chung, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Châu Thị G và ông Phùng Văn H Giao cho bà Châu Thị R và Châu Thị B quyền sử dụng hai thửa đất cụ thể như sau:

2.1. Giao cho bà Châu Thị R quyền sử dụng thửa đất số 53 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) có diện tích 107m^2 được giới hạn bởi các mốc (27, 29, 24, 25, 26, 27). Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Thửa đất số 53 có tứ cận: Đông giáp Thửa đất số 57; Tây giáp Suối Long Bình; Nam giáp Thửa đất số 52; Bắc giáp Mương.

2.2. Giao cho bà Châu Thị B quyền sử dụng thửa đất số 57 tờ bản đồ số 02 (xã A, TP. B) được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 29, 27, 1) có diện tích 326m^2. Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 3419 ngày 26/6/2013.

Thửa đất số 57 có tứ cận: Đông giáp đường Quốc lộ 51; Tây giáp Thửa đất số 53; Nam giáp Thửa đất số 56; Bắc giáp Mương.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475AB cấp ngày 16/8/2011, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475CD ngày 16/8/2011 mang tên Châu Thị G và Phùng Văn H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X; anh Nguyễn Văn Tr và chị Trần Thị Kim H.

3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 51, 55 tờ bản đồ số 02, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X được UBND xã A chứng thực ngày 16/7/2011. Các thửa đất này đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG6475CD và BG6475EF ngày 16/8/2011 cho ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X.

3.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 211 tờ bản đồ số 24, xã A giữa ông Phùng Văn H, bà Châu Thị G với anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị Kim H được Văn phòng công chứng Trấn Biên công chứng ngày 13/01/2012. Thửa đất này đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK4940IK ngày 27/9/2012 cho anh Nguyễn Văn Tr, chị Trần Thị Kim H.

4. Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá: Buộc bà Châu Thị R, bà Châu Thị B mỗi người 124.2333.883đ (đã nộp xong).

5. Về án phí :

5.1 Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Châu Thị R, bà Châu Thị B. Hoàn trả lại cho bà Châu Thị B tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 6641; trả lại cho bà Châu Thị R số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 6642 ngày 06/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

5.2 Trả lại cho bà Châu Thị R, Châu Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 8306 ngày 25/6/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Buộc bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phạm Xuân T, bà Lê Thị X tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 9674 ngày 21/5/2013.

Buộc bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H phải nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Tr, chị H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 00124 ngày 24/7/2013.

Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 009971 ngày 13 tháng 12 năm 2018 và biên lai thu tiền số 4068 ngày 22 tháng 02 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa cho bà Châu Thị G, ông Phùng Văn H.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật sân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa;
- Đương sư;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương