

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 87/2019/DS-ST

Ngày: 26 - 11 - 2019

V/v tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp tài sản chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Hồng;
2. Bà Trần Ngọc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Tứ – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 03/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về việc “tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp tài sản chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị A, sinh năm 1954; trú tại: Tổ 13, ấp 1, xã Tân, huyện Bì (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H – Là luật sư Văn phòng luật sư Diễm H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị Kim C, sinh năm 1989; nơi cư trú: A 29 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; trú tại: Thôn Phương Đ, xã Đồng L, huyện Hậu L, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: 169/5/10 đường Nguyễn Hữu C, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 21/6/2019.

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

3.1. Ông Trần Ngọc B, sinh năm 1989; trú tại: 507/2/2 khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1962; trú tại: 507/2/2 khu phố Nội H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947; trú tại: D10/5 ấp 4, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; trú tại: Thôn Phương Đ, xã Đồng L, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: 169/5/10 đường Nguyễn Hữu C, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019.

3.3. Bà Đặng Thị Hồng N, sinh năm 1982;

3.4. Ông Huỳnh Cẩm P, sinh năm 1982;

Cùng trú tại: 117/8 khu phố Đông N, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.5. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1933; trú tại: 2/96 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; trú tại: Thôn Phương Đ, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: 169/5/10 đường Nguyễn Hữu C, khu phố 2, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019.

3.6. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964; trú tại: 2/99 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Â, sinh năm 1986; trú tại: 2/100D, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.7. Bà Trần Thị Ngọc U, sinh năm 1963; trú tại: 2/99 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Â, sinh năm 1986; trú tại: 2/100D, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.8. Bà Phạm Thị Hoa P, sinh năm 1967; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: 1294/37 khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.9. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1935; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh S, sinh năm 1987; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.10 Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh S, sinh năm 1987; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.11 Bà Đỗ Thị Kim N, sinh năm 1995; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.12 Cháu Phạm Hiều M, sinh ngày 05/11/2011; người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Kim N, sinh năm 1995 và ông Phạm Minh S, sinh năm 1987; cùng trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.13. Ông Phạm Minh S, sinh năm 1987; trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.14 Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1987;

3.15 Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1989;

Cùng trú tại: 2/100C khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.16 Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1986; trú tại: 2/100D, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

3.17 Bà Trương Thùy D, sinh năm 1997;

3.18 Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1989;

Cùng trú tại: 2/100D, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.19 Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1980; trú tại: 2/99 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.20 Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1962; trú tại: 507/2/2 khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3.21 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; trú tại: A73 bis, khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.22 Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1953;

3.23 Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982;

3.24 Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985;

3.25 Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1987;

Cùng trú tại: 3/8 tổ 3, khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.26 Bà Trần Thị B, sinh năm 1941; trú tại: Khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.27 Bà Lê Thị É, sinh năm 1949; trú tại: 16/3 khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; trú tại: Thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: 169/5/10 đường Nguyễn Hữu C, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền.

3.28 Ông Trình Công T, sinh năm 1956; trú tại: A29 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.29 Bà Lê Thị Ú, sinh năm 1957; trú tại: A29 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; trú tại: Đội 5, thôn K, xã Bình T, huyện T, tỉnh Bình Định, là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/5/2019.

Người làm chứng: Bà Hồ Thị Diễm P, sinh năm 1977; trú tại: 361A khu phố N, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 21/11/2018, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị A thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị A là con ruột của bà Huỳnh Thị V, bà V chết ngày 03/10/2006 và ông Trần Văn K đã chết năm 1962. Bà Huỳnh Thị V, ông Trần Văn K có 02 người con là bà Trần Thị A và ông Trần Văn B (ông B chết) có con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989. Bà V, ông K không có người con riêng nào khác.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Huỳnh Thị V, bà V sinh sống và quản lý từ năm 1973 cho đến khi chết. Diện tích đất tranh chấp bà V có đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H377319, sổ vào sổ 431QSĐĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyền số 01/2006. Bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B là người thừa kế tài sản theo pháp luật của bà Huỳnh Thị V và tiến hành thủ tục nhận di sản. Bà Trần Thị A là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Do bà Trần Thị A ở xa, nên có nhờ ông T, bà Ú là anh em bà con nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm và giới thiệu người mua đất. Tuy nhiên, sau khi bà A nhờ ông T, bà Ú giữ

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà A có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà Ú không chịu giao lại cho bà Trần Thị A. Do vậy, bà Trần Thị A đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương yêu cầu ông T, bà Ú trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi Tòa án triệu tập làm việc thì ông T, bà Ú nói không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không biết hiện nay ở đâu. Do vậy, bà A rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Bà A đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A. Thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An mời các bên làm việc tại buổi làm việc ngày 06/9/2018 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An thì bà Trịnh Thị Kim C là con gái ông T, bà Ú trình bày đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị A, bà C đồng ý trả lại và yêu cầu bà A trả số tiền vay 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), bà A không đồng ý vì không vay tiền của bà C. Bà A khẳng định không vay tiền của bà C mà chỉ nhờ gia đình bà C lấy giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà Trần Thị A ở xa. Hiện nay, bà C đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà C không trả lại cho bà A nên bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và đồng ý hỗ trợ bà C số tiền 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng) về việc giữ giùm.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị Kim C yêu cầu bà Trần Thị A trả số tiền 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) chi phí thực hiện thừa kế sang tên từ quyền sử dụng đất năm 2011 đến năm 2016 cho bà Trần Thị A thì bà A không đồng ý. Bởi vì mọi chi phí đo đạc, cũng như các phí đi lại bà A là người bỏ tiền ra, bà A chỉ đồng ý cho bà C số tiền 20.000.000đồng về việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A. Bà Chi cho rằng bà A vay tiền 200.000.000đồng gồm các khoản chi phí đo đạc, bồi dưỡng là không đúng. Do mọi chi phí đóng tiền thuế và đo đạc đều do bà A nộp, không có sự việc bồi dưỡng nào cho cán bộ đo đạc cũng như công chứng viên.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Trần Thị A chia di sản thừa kế theo pháp luật thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 1167,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 348 869 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A vào ngày 11/12/2013 thì bà Trần Thị A không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập bổ sung của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L về việc di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Q là tài sản chung của thân tộc thành 05 phần cho những người cháu của ông Q là người thừa kế thế vị phần diện tích đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 1167,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 348 869 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A vào ngày 11/12/2013 thì bà Trần Thị A không đồng ý. Bởi vì nguồn gốc đất yêu cầu chia là của bà Huỳnh

Thị V, mẹ ruột bà Trần Thị A, không phải là di sản của ông Nguyễn Văn Q để lại. Mặt khác, nguồn gốc đất trên cũng không phải là tài sản chung của anh em trong thân tộc, không có ai thỏa thuận đó là tài sản chung. Đối với biên bản hòa giải ngày 30/6/2011 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm (nay là phường) và biên bản làm việc ngày 06/8/2012 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm (nay là phường), thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương thì bà Trần Thị A có ký nhưng do ông N nói với bà A phải ký như vậy thì cơ quan Nhà nước mới cấp giấy chứng nhận di sản thừa kế của bà V cho bà Trần Thị A được. Bản thân bà A chỉ biết bà Huỳnh Thị V sinh sống tại thửa đất trên từ trước năm 1975 nên ông Huỳnh Văn N, bà Lê Thị Ú cứ ép bà A phải ký là tài sản chung của ông bà ngoại để lại cho bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện. Bản thân bà Trần Thị A cũng không biết thực hư ra sao vì ở xa, khi bà A nhận di sản thừa kế của bà V để lại thì được biết đây là di sản của bà V không phải của ông bà, không có bất cứ giấy tờ gì về việc bà V đứng tên đại diện cho thân tộc. Ông Huỳnh Văn N suốt ngày ép bà A phải ký vào các đơn yêu cầu giải quyết tại xã Bình Nhâm nói là đất của thân tộc do bà V đứng tên đại diện. Bà Trần Thị A xác định có ký vào đơn yêu cầu giải quyết ngày 16/7/2013 nhưng do bà A không am hiểu pháp luật, không biết như thế nào là đúng. Vì đây là di sản của bà V nên bà V đứng tên đại diện thì bản thân mẹ ruột bà là bà V phải ký nhưng bà V hoàn toàn không ký bất kỳ văn bản nào. Bản thân cháu Trần Ngọc B là người thuộc hàng thừa kế thế vị của bà V, không đồng ý vì cho rằng đất đó là của bà Huỳnh Thị V, không phải của thân tộc. Đối với biên bản làm việc ngày 06/8/2012 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm, bà A có đồng ý là do bà L, ông N, bà Ú yêu cầu tiền sau khi chuyển nhượng là do ông N yêu cầu và nói có chứng cứ chứng minh bà V đứng tên đại diện. Tuy nhiên, thực tế bà V không đứng tên đại diện quyền sử dụng đất cho bất cứ ai mà là tài sản của bà V để lại. Bà Trần Thị A xác định nguồn gốc đất trên là của bà Huỳnh Thị V để lại. Hiện nay, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1156,4m² (trong đó có 300m² ODT, 856,4m² CLN), diện tích đất giảm là do Nhà nước và nhân dân cùng mở đường Bình Nhâm 04.

Đối với yêu cầu độc lập của ông P, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2018 giữa bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B và ông P, bà N có hiệu lực thì bà A đồng ý. Việc bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B chuyển nhượng đất đã nhận tiền và giao đất cho bà N, ông P quản lý sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, hơn nữa bà A, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ quyền của chủ sử dụng đất.

Cụ thể phần đất bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Trước khi bà A, ông B chuyển nhượng đất cho ông P, bà N thì diện tích đất trên bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Diễm P theo công văn tách thửa số 2952/UBND-KT ngày 07/11/2017 diện tích 498,9m² (153m² ODT). Việc chuyển nhượng cho bà P cũng theo sự giới thiệu của gia đình ông T. Tuy nhiên, bà P không đủ tiền chuyển nhượng nên không tiếp tục

thực hiện và đã chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, bà A, ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà N diện tích 717,2m², trong đó có 155m² đất ODT và được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận có công văn tách thửa số 3628/UBND-KT ngày 18/12/2017 đồng ý theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà A. Cụ thể ngày 14/11/2017 bà A, ông B đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà N, ông P và đã nhận đủ số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng). Cùng ngày, bà A, ông B bàn giao đất cho ông P, bà N. Sau khi nhận đất ông P, bà N đã rào lưới B40, trụ cột bê tông, đổ đất và quản lý từ ngày 14/11/2017 cho đến nay. Ngày 16/02/2018 giữa bà A, ông B và bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 717,2m² (155m² ODT) thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B với giá chuyển nhượng: 2.650.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 14/11/2017 bà N, ông P đã đặt cọc 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) cho bà A, ông B. Ngày 16/02/2018 ông P, bà N giao: 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng) cho bà A và ông B. Tổng cộng bà N, ông P đã giao cho ông B, bà A số tiền 2.600.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Số tiền còn lại: 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng), ông P, bà N giao cho bà A sau khi ký hồ sơ chuyển nhượng tại phòng công chứng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà N, ông P. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thời hạn 02 tháng kể từ ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Theo thỏa thuận thì 02 bên xác định 02 tháng ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày 16/02/2018. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông B, bà N, ông P chưa thực hiện được là do bà A chưa lấy lại được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A phải khất hứa với ông P, bà N. Nay theo kết quả đo đạc thực tế phần đất ông P, bà N nhận chuyển nhượng diện tích là 603m² (155m² ODT), ông P, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực thì bà A đồng ý.

Trên đất bà A, ông B được hưởng thừa kế của bà Huỳnh Thị V có phần mộ nhưng bà A đã bốc mộ đi hết, chỉ còn ngôi mộ đá tổ ong của bà Huỳnh Thị C trên phần đất không tranh chấp. Việc bà A, ông B chuyển nhượng đất cho ông P, bà N không có liên quan đến phần đất mộ mà là phần đất trống không có bất cứ tài sản gì.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D yêu cầu, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu: Công nhận diện tích 185,5m² (trong đó có 88,5m² CLN thuộc HLATĐB), diện tích nhà xây dựng 63m² (trong đó 24m² thuộc HLATĐB và nhà 55,4m² mái che, 31.7m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Văn D yêu cầu: Công nhận diện tích 206,7m² (trong đó có 23.7m² CLN thuộc HLATĐB và 60m² thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm diện tích nhà xây dựng 129.2m² (trong đó có 02 căn nhà: diện tích 85,6m² và nhà 43.6m²) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn D.

Đối với 02 yêu cầu trên thì bà Trần Thị A đồng ý vì đây là ý chí của bà Huỳnh Thị V tặng cho ông D, bà N.

Tại phiên tòa: Bà A đồng ý chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P diện tích thổ cư 180m². Bởi vì trước đây bà A, ông B chuyển nhượng diện tích 717,2 m² nhưng hiện nay diện tích giảm chỉ còn 603m² bà N xin bà A hỗ trợ thêm diện tích đất thổ cư 25m² thì bà A đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị A, Luật sư Nguyễn Thị Diễm H trình bày: Thống nhất toàn bộ trình bày của bà Trần Thị A. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bà A trả số tiền 200.000.000đồng gồm khoản chi phí đi lại, đo đạc, công chứng, bồi dưỡng và đóng thuế là không có cơ sở. Do mọi chi phí đều do bà A bỏ tiền ra không có việc nhờ bà C đi nộp thay nên bà A không đồng ý. Đối với đơn yêu cầu giải quyết ngày 16/7/2013 của bà Trần Thị A, biên bản làm việc ngày 06/8/2012 tại Ủy ban nhân dân phường Bình Nhâm, biên bản hòa giải ngày 30/6/2011 có chữ ký của bà Trần Thị A. Tuy nhiên, tại thời điểm đó bà Trần Thị A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quyền định đoạt. Mặt khác, hàng thừa kế của bà Huỳnh Thị V gồm có bà A, ông B nhưng ông B cũng không ủy quyền cho bà A. Nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị V, bà Ú, ông N, bà L, bà E cho rằng là bà V đứng tên đại diện cho thân tộc nhưng không có văn bản thỏa thuận nào. Khi bà V còn sống, có rất nhiều văn bản lập thỏa thuận do ông N cung cấp nhưng bà V đều không ký tên. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V có 01 bản bằng tiếng pháp trích lục địa bộ số 2032 nhưng phần cuối ghi “bỏ sao này không được thế vì bản khoán” và các đương sự cũng thừa nhận ông Q đã chết từ khoảng năm 1931, 1932. Sau khi ông Q chết các con của ông Q không ai tranh chấp, không có văn bản thỏa thuận về tài sản chung của thân tộc chưa chia nên yêu cầu của ông N, bà L, bà Ú là không có cơ sở. Bà L, bà Ú, ông N cho rằng hợp đồng tặng cho của bà V cho ông D, bà N không có giấy tờ chỉ bằng miệng là không có cơ sở là không đúng vì bà A, ông B là chủ sử dụng hợp pháp thừa

nhận không cần thiết phải có văn bản. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A, ông B, bà N, ông P thì đây là ý chí tự nguyện của các đương sự phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện: Biên bản làm việc ngày 06/9/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Trần Thị A; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị A gồm: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/9/2013; hợp đồng ủy quyền ngày 01/10/2013 của ông Trần Ngọc B cho bà Huỳnh Thị Ngọc T; biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2013; giấy khai sinh của ông Trần Ngọc B; giấy khai sinh của bà Trần Thị A; văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/10/2013; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V và các tài liệu chứng cứ khác có liên quan.

- Theo bản tự khai ngày 08/4/2019, các lời khai trong quá trình tố tụng, đơn phản tố ngày 10/9/2019 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn S thống nhất trình bày:

Bà Trần Thị A là chị em bà con với cha mẹ bà C là bà Lê Thị Ú và ông Trịnh Công T. Bà Trần Thị A có nhờ gia đình bà Chi đứng ra làm thủ tục nhận di sản thừa kế của bà Huỳnh Thị V để lại khu đất tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Do ba mẹ của bà C đã lớn tuổi, đi lại khó khăn nên bà C làm thủ tục giúp bà A đăng ký quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận sang tên bà Trần Thị A bị kéo dài nhiều năm do xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng Â, ông Nguyễn Văn D. Vì vậy, để làm thủ tục giúp bà A, bà C đã sử dụng số tiền để giành trong nhiều năm và phải vay thêm tiền nhưng vì thời gian kéo dài suốt nhiều năm làm phát sinh thêm khoản tiền lãi và chi phí phát sinh khác nên bà C phải đi vay ngân hàng để trang trải. Tổng chi phí bà C bỏ ra là hơn 200.000.000đồng. Cụ thể các chi phí như đi lại, ăn ở, chi phí đo đạc, thuế, chi phí thù lao cho dịch vụ làm thủ tục cấp sổ, phí di chuyển đến trại giam Xuân Lộc, thậm chí là tiền xe đi lại từ Bình Phước của bà A cũng do bà C bỏ ra.

Nay bà Chi đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B với điều kiện bà A phải thanh toán số tiền 200.000.000đồng cho bà Chi.

Ngoài ra, bà C không còn ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của bà C trình bày nếu bà A đồng ý thỏa thuận đưa cho bà C số tiền 100.000.000đồng thì bà C đồng ý đưa bản chính

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A. Trường hợp không thỏa thuận được thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc bà A trả số tiền 200.000.000đồng thì bà C trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền bà C đưa cho bà A đóng toàn bằng miệng, không có văn bản giấy tờ nào. Số tiền bà C yêu cầu 200.000.000đồng gồm cho phí đo đạc khoảng 3-4 lần, số tiền 4.000.000đồng, chi phí bồi dưỡng cán bộ đo đạc, cán bộ địa chính khoảng 1.000.000đồng không có chứng từ; tiền xe đi lại; tiền bồi dưỡng công chứng viên 02 lần khoảng 4.000.000đồng, chi phí tạm ứng án phí đi khởi kiện ..vv. Tuy nhiên, những chi phí đó đều do bà C bỏ ra hiện tại không xác định được cụ thể và không có giấy tờ thể hiện.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Hợp đồng tín dụng cá nhân ngày 26/5/2014 đối với Công ty TNHH một thành viên tài chính Prudential Việt Nam; bản điều khoản cơ bản hợp đồng tín dụng cá nhân; giấy nhận nợ; phiếu yêu cầu giải ngân; giấy chứng nhận bảo hiểm; phiếu yêu cầu công chứng ngoài trụ sở ngày 19/10/2012; giấy giới thiệu ngày 29/11/2012 và các tài liệu chứng cứ khác có liên quan.

- Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc B và người đại diện hợp pháp bà Huỳnh Thị Ngọc T thống nhất trình bày:

Thống nhất với toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất. Bà Huỳnh Thị V là bà nội của ông B. Ông B sinh sống cùng mẹ ruột tại 507/2/2 khu phố Nội Hóa 2, phường Bình An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Bà Huỳnh Thị V có gọi ông B về sống cùng nhưng ông B không chịu vì muốn sống gần mẹ ruột. Vì vậy, khi bà V qua đời ông B cùng cô A và gia đình về lo đám hậu sự cho bà V. Quá trình sinh sống, bà Huỳnh Thị V có đăng ký quyền sử dụng đất, có giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, sổ vào sổ 431QSDĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyền số 01/2006. Bà Huỳnh Thị V có 02 người con gồm bà Trần Thị A và ông Trần Văn B, ông là cha ruột ông B chết có 01 người con là ông Trần Ngọc B, sinh năm 1989. Bà A, và ông B là người thừa kế tài sản của bà Huỳnh Thị V để lại, bà Trần Thị A, là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4 m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình

Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, nay bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4 m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và bà A đồng ý hỗ trợ bà C số tiền 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng) về việc đi lấy sổ giùm bà A thì ông B đồng ý. Nay, bà Ú, ông N, bà L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu chia di sản thừa kế của ông cố ngoại ông B, ông Nguyễn Văn Q để lại phần đất mà cô A và ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B không đồng ý. Bởi nguồn gốc đất là của bà nội ông B, bà Huỳnh Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đăng ký 299, ông B là cháu nội, cha ông B chết trước khi bà V qua đời nên ông B được hưởng thừa kế thế vị theo pháp luật.

Ông Trần Ngọc B thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, ông Huỳnh Cẩm P, bà Đặng Thị Hồng N có yêu cầu độc lập, ông B thống nhất toàn bộ yêu cầu độc lập đó. Đề nghị Tòa án chấp nhận theo kết quả đo đạc định giá thực tế và toàn bộ ý kiến trình bày của bà A.

Cụ thể, đối với yêu cầu độc lập của ông P, bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2018 giữa bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B và ông P, bà N có hiệu lực thì ông B đồng ý. Việc bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B chuyển nhượng đất đã nhận tiền và giao đất cho bà N, ông P quản lý sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất không có tranh chấp, hơn nữa bà A, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ quyền của chủ sử dụng đất. Cụ thể phần đất bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Trước khi bà A, ông B chuyển nhượng đất cho ông P, bà N thì diện tích đất trên bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Diễm P theo công văn tách thửa số 2952/UBND-KT ngày 07/11/2017 diện tích 498,9m² (153m² ODT). Việc chuyển nhượng cho bà P cũng theo sự giới thiệu của gia đình ông T. Tuy nhiên, bà P không đủ tiền chuyển nhượng nên không tiếp tục thực hiện và đã chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, bà A, ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà N diện tích 717,2m², trong đó có 155m² đất ODT và được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An có công văn tách thửa số 3628/UBND-KT ngày 18/12/2017 đồng ý theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà A. Cụ thể ngày 14/11/2017 bà A, ông B đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà N, ông P và đã nhận đủ số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng). Cùng ngày, bà A, ông B bàn giao đất cho ông P, bà N. Sau khi nhận đất ông P, bà N đã rào lưới B40, trụ cột bê tông, đổ đất và quản lý từ ngày 14/11/2017 cho đến nay. Ngày 16/02/2018 giữa bà A, ông B và bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 717,2m² (155m² ODT) thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do

Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B với giá chuyển nhượng: 2.650.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 14/11/2017 bà N, ông P đã đặt cọc 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) cho bà A, ông B. Ngày 16/02/2018 ông P, bà N đã giao: 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng) cho bà A và ông B. Tổng cộng bà N, ông P đã giao cho ông B, bà A số tiền 2.600.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Số tiền còn lại: 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng), ông Phong, bà Nhung giao cho bà A sau khi ký hồ sơ chuyển nhượng tại phòng công chứng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà N, ông P. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thời hạn 02 tháng kể từ ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Theo thỏa thuận thì 02 bên xác định 02 tháng ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày 16/02/2018. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông B, bà N, ông P chưa thực hiện được là do bà A chưa lấy lại được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A phải khất hứa với ông P, bà N. Nay theo kết quả đo đạc thực tế phần đất ông P, bà N nhận chuyển nhượng diện tích là 603m² (155m² ODT), ông P và bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực thì ông Bảo đồng ý.

Trên đất bà A, ông B được hưởng thừa kế của bà Huỳnh Thị V thì có phần mộ nhưng bà A đã bốc mộ đi hết, chỉ còn ngôi mộ đá tổ ong của bà Huỳnh Thị C. Việc bà A, ông B chuyển nhượng đất cho ông P, bà N không có liên quan đến phần đất mộ mà là phần đất trống không có bất cứ tài sản gì.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D yêu cầu, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu: Công nhận diện tích 185,5m² (trong đó có 88,5m² CLN thuộc HLATĐB), diện tích nhà xây dựng 63m² (trong đó 24m² thuộc HLATĐB và nhà 55,4m² mái che, 31.7m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Văn D yêu cầu: Công nhận diện tích 206,7m² (trong đó có 23.7m² CLN thuộc HLATĐB và 60m² thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm diện tích nhà xây dựng 129.2m² (trong đó có 02 căn nhà: diện tích 85,6m² và nhà 43.6m²) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn D. Đối với 02 yêu cầu trên thì ông Trần Ngọc B đồng ý vì đây là ý chí của bà Huỳnh Thị tặng cho ông D, bà N. Đối với yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung của ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ú thì ông B không đồng ý. Vì nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị V, không phải của ai khác nên không đồng ý.

Ngoài ra, ông B không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Các tài liệu, chứng cứ kèm theo: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các tài liệu chứng cứ có liên quan khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc T trình bày:

Thông nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc B về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp. Bà T là vợ của ông Trần Văn B, sinh năm 1959, chết năm 1993. Ông B và bà T có 01 người con Trần Ngọc B, sinh năm 1989.

Đối với biên bản hòa giải ngày 30/6/2011 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm (nay là phường) thì bà T không biết nội dung gì. Bà T chỉ nghe mọi người nói ký đi thì được nhận tiền và đất nên bà T ký. Nội dung thực hư như thế nào bà T không biết vì bà T chỉ là con dâu của bà Huỳnh Thị V. Việc hưởng thừa kế theo pháp luật là con của bà T là ông B là người được hưởng thừa kế thế vị của ông Trần Văn B, bà T không có quyền gì.

Bà T chỉ biết, quá trình sinh sống, bà Huỳnh Thị V có đăng ký quyền sử dụng đất, có giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, số vào sổ 431QSDĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyền số 01/2006. Diện tích đất tranh chấp bà Trần Thị A, là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và bà A đồng ý hỗ trợ bà C số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) về việc đi lấy sổ giùm bà A thì bà T đồng ý. Đối với các yêu cầu của bà Ú, ông N, bà L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Q để lại phần đất mà bà A và ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không đồng ý. Bởi nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đăng ký 299.

Trên phần đất ông B, bà A được hưởng di sản thừa kế của bà Huỳnh Thị V để lại thì trước khi bà V qua đời có cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N diện tích đất cất nhà như hiện nay. Việc cho không làm giấy tờ chỉ nói miệng nhưng đây là ý chí của bà V nên bà T đồng ý.

Đối với diện tích đất trống ông B, bà A đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Vì vậy, ông B, bà A chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà N diện tích 717,2m² (155m² ODT), trong đó có 155m² đất ODT, thổ cư và đã gửi đơn xin tách thửa đến Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Nay ông P, bà N có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà A và bà N, ông P ngày 16/02/2018, diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là có hiệu lực thì bà T đồng ý. Vì vậy, bà T đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A, bác toàn bộ yêu cầu độc lập về chia thừa kế của ông N, bà L, bà Ú. Công nhận việc cho tặng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2018 giữa ông Trần Ngọc B, bà A và ông , bà N có hiệu lực, diện tích 603m² trong đó có 180m² đất thổ cư. Vì thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà A và ông P, bà N đã nhận gần đủ số tiền, đã giao đất.

Bà T xác định không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án, không có công sức đóng góp trên khối tài sản bà Huỳnh Thị V để lại. Mọi vấn đề do ông Trần Ngọc B và bà A tự quyết định với nhau. Ngoài ra, bà T không còn ý kiến gì khác.

- Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Cẩm P, bà Đặng Thị Hồng N thống nhất trình bày:

Ngày 14/11/2017, ông và bà N có đặt cọc cho bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 348869, số vào sổ: CH CH04236/BN thuộc một phần thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1) do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A (là người đại diện của người thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013. Nội dung cụ thể của hợp đồng bà A, ông B chuyển nhượng cho ông P, bà N theo hồ sơ kỹ thuật đo đạc thực tế (là phần đất còn lại sau khi trừ đi diện tích của ông Nguyễn Văn D), diện tích chuyển nhượng có 155m² thổ cư và phần còn lại là CLN. Giá chuyển nhượng thỏa thuận 4.000.000đồng/m², giá chuyển nhượng không tính hành lang an toàn đường bộ và hành lang an toàn đường thủy. Để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà N, ông P đã đặt cọc cho bà A, ông B số tiền 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) ngay khi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/11/2017. Việc đặt cọc giao kết hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng kiến của ông Trịnh Công T là chồng của bà Lê Thị Ú. Ông T có ký vào biên bản đặt cọc của ông P, bà N với bà A, ông B với tư cách là người làm chứng.

Trước khi ông P, bà N chuyển nhượng thì diện tích đất trên bà Trần Thị A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Diễm P theo công văn tách thửa số 2952/UBND-KT ngày 07/11/2017 diện tích 498,9m² (153m² ODT). Tuy nhiên, bà P không đủ tiền nên không tiếp tục chuyển nhượng đất trên với bà A, ông B. Vì vậy, bà A, ông B chuyển nhượng cho ông P, bà N diện tích 717,2m² (155m² ODT) và Ủy ban nhân dân thị xã Thuận có công văn tách thửa số 3628/UBND-KT ngày 18/12/2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An và mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 10/01/2018, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A. Ngay sau khi đặt cọc xong thì bà A, ông B đã chỉ vị trí tứ cận và giao đất ngay cho ông P, bà N quản lý, sử dụng và đã rào lưới B40, trụ cột bê tông, đổ đất và quản lý từ ngày 14/11/2017 cho đến nay. Ngày 16/02/2018 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung cụ thể như sau: Bà A, ông Bảo thống nhất chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P diện tích 717,2m² (155m² ODT) thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH CH04236/BN do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B. Tổng diện tích chuyển nhượng: 717,2m² (155m² ODT). Giá chuyển nhượng: 2.650.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Về phương thức thanh toán: Ngày 14/11/2017 bà N, ông P đã đặt cọc 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn). Ngày 16/02/2018 chuyển nhượng giao: 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng chẵn). Tổng cộng bà N, ông P đã giao cho ông B, bà A số tiền 2.600.000.000đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng). Số tiền còn lại: 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng), ông P, bà N giao cho bà A sau khi ký hồ sơ chuyển nhượng tại phòng công chứng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà N, ông P. Về giao đất và tài sản trên đất: Ngày 14/11/2017 bà A, ông B đã giao đất cho bà N, ông P. Việc bàn giao đất, cắm mốc ranh giới đã thực hiện xong, ông P và bà N đã quản lý sử dụng đất đổ nền và rào lưới B40, cột bê tông. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thời hạn 02 tháng kể từ ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Theo thỏa thuận thì 02 bên xác định 02 tháng ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày 16/02/2018 nhưng hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất không có tranh chấp, anh em trong gia đình đều biết. Cụ thể, ngày 14/11/2017 khi đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông P, bà N đã tìm hiểu kỹ về nguồn gốc đất trước khi chuyển nhượng. Tại đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự ngày 15/11/2017 của bà Trần Thị A, có xác nhận của chính quyền địa phương khu đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch giải tỏa trắng. Mặt khác, ông P, bà N khi nhận chuyển nhượng đất đã trích lục hồ sơ cấp đất cho bà A có biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2013 vào lúc 08 giờ ngày 12/11/2013 tại hiện trạng thửa đất và nguồn gốc đất. Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Huỳnh

Thị V (bà V mẹ ruột của bà A), bà V quản lý sử dụng từ trước năm 1973 đến khi qua đời. Quá trình sinh sống, bà Huỳnh Thị V có đăng ký quyền sử dụng đất, có giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, số vào sổ 431QSĐĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyền số 01/2006. Bà Huỳnh Thị V có 02 người con gồm bà Trần Thị A và ông Trần Văn B, ông B chết có 01 người con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989. Bà A, ông B là người thừa kế tài sản của bà Huỳnh Thị V để lại, bà Trần Thị A, là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4 m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Do bà Trần Thị A ở xa nên có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu là bà Trịnh Thị Kim C giữ nhưng bà C không trả lại cho bà A. Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, việc ông P và bà N nhận chuyển nhượng đất là ngay tình và hợp pháp để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B ngày 16/02/2018 là có hiệu lực. Bởi việc chuyển nhượng đã hoàn tất đã giao gần đủ số tiền.

Tại phiên tòa: Bà Đặng Thị Hồng N yêu bà A hỗ trợ thêm diện tích đất thổ cư, bởi vì trước đây chuyển nhượng diện tích 717,2m², giá chuyển nhượng 4.000.000đồng/m² trừ đi diện tích hành lang đường bộ và đường thủy không tính giá trị. Tuy nhiên, bà A, ông B xin bà N, ông P hỗ trợ thêm do thấy bà A, ông B khó khăn nên đồng ý mua tổng diện tích đất trên là 2.650.000.000đồng, không tính mét vuông. Hiện nay, theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích giảm chỉ còn 603m² nên bà N yêu cầu bà A hỗ trợ thêm 25m² đất thổ cư nữa, tổng cộng thổ cư là 180m².

Đối với các yêu cầu khác, ông P và bà N không có ý kiến gì.

Các tài liệu, chứng cứ kèm theo: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông P, bà N; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/02/2018; hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017; công văn số 3628/UBND-KT ngày 18/12/2017; công văn số 2952/UBND-KT ngày 07/11/2017; đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự ngày 15/11/2017; mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 10/01/2018; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát

hành BP 348869 cho bà Trần Thị A (là người đại diện của những người thừa kế QSDĐ theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013); phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và các tài liệu chứng cứ có liên quan khác.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Hoàng Ân thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn D thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B.

Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Huỳnh Thị V (bà V mẹ ruột của bà A), bà V quản lý sử dụng từ trước năm 1973 đến khi qua đời. Quá trình sinh sống, bà Huỳnh Thị V có đăng ký quyền sử dụng đất, có giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, số vào sổ 431QSDĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyển số 01/2006. Bà Huỳnh Thị V có 02 người con gồm bà Trần Thị A và ông Trần Văn B, ông B chết có 01 người con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989. Bà A, ông B là người thừa kế tài sản của bà Huỳnh Thị V để lại, bà Trần Thị A, là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4 m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Do bà Trần Thị A ở xa nên có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu là bà Trịnh Thị Kim C giữ nhưng bà C không trả lại cho bà A. Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4 m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và bà A hỗ trợ bà Chi số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) thì ông Dũng đồng ý.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của ông D yêu cầu công nhận diện tích 206,7m² (trong đó có 23.7m² CLN thuộc HLATĐB và 60m² thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm

diện tích nhà xây dựng 129.2m² (trong đó có 02 căn nhà: diện tích 85,6 m² và nhà 43.6m²) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn D.

Với yêu cầu chia thừa kế của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở vì đây là tài sản của bà Huỳnh Thị V, bà A và ông B là người thừa kế theo pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với diện tích đất trống bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Việc chuyển nhượng ông D có biết và ông P, bà N đã xây tường rào lưới B40, cột bê tông, san lấp đất từ năm 2017 cho đến nay, ông D đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Đối với yêu cầu của bà N đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Ngoài ra, ông Dũng không trình bày thêm nội dung nào khác.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc U và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Hoàng Ân thống nhất trình bày:

Bà U là vợ của ông Nguyễn Văn D. Bà U thống nhất toàn bộ trình bày của bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P về nguồn gốc đất, quan hệ huyết thống và quá trình quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và bà A hỗ trợ bà C số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) thì bà U đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông D yêu cầu công nhận diện tích 206,7m² (trong đó có 23.7m² CLN thuộc HLATĐB và 60m² thô cư) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm diện tích nhà xây dựng 129.2m² (trong đó có 02 căn nhà: diện tích 85,6m² và nhà 43.6m²) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn D, bà U đồng ý. Bà U xác định không có công sức đóng góp gì đối với tài sản ông D yêu cầu công nhận, bà U không tranh chấp tài sản trên đất cũng như diện tích đất.

Với yêu cầu chia thừa kế của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở vì đây là tài sản của bà Huỳnh Thị V, bà A và ông B là người thừa kế theo pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với diện tích đất trống bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Việc chuyển nhượng bà U có biết và ông P, bà N đã xây tường rào lưới B40, cột bê

tông, san lấp đất từ năm 2017 cho đến nay, bà Uyển yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị N, bà U yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận.

Ngoài ra, bà U không còn trình bày thêm nội dung nào khác.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp ông Phạm Minh S thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị N thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B. Nguồn gốc đất tranh chấp của bà Huỳnh Thị V (bà V mẹ ruột của bà A), bà V quản lý sử dụng từ trước năm 1973 đến khi qua đời. Quá trình sinh sống, bà Huỳnh Thị V có đăng ký quyền sử dụng đất, có giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, sổ vào sổ 431QSDĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyền số 01/2006. Bà Huỳnh Thị V có 02 người con gồm bà Trần Thị A và ông Trần Văn B, ông B chết có 01 người con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989. Bà A, ông B là người thừa kế tài sản của bà Huỳnh Thị V để lại, bà Trần Thị A, là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Do bà Trần Thị A ở xa nên có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu là bà Trịnh Thị Kim C giữ nhưng bà C không trả lại cho bà A. Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và bà A hỗ trợ bà C số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) thì bà N đồng ý.

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án Công nhận diện tích 185,5m² (trong đó có 88,5m² CLN thuộc HLATĐB), diện tích nhà xây dựng 63m² (trong đó 24m² thuộc HLATĐB và nhà 55,4m² mái che, 31.7m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị N.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của ông D yêu cầu công nhận diện tích 206,7m² (trong đó có 23.7m² CLN thuộc HLATĐB và 80m² thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm diện tích nhà xây dựng 129.2m² (trong đó có 02 căn nhà: diện tích 85,6m² và nhà 43.6m²) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn D. Với yêu cầu chia thừa kế của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở vì đây là tài sản của bà Huỳnh Thị V, bà A và ông B là người thừa kế theo pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với diện tích đất trống bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Việc chuyển nhượng ông D có biết và ông P, bà N đã xây tường rào lưới B40, cột bê tông, san lấp đất từ năm 2017 cho đến nay, bà N đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T và người đại diện hợp pháp ông Phạm Minh S thống nhất trình bày:

Ông Phan Văn T thống nhất trình bày của bà Nguyễn Thị N, ông Trần Ngọc B và bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị A, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Với yêu cầu chia thừa kế của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở vì đây là tài sản của bà Huỳnh Thị V, bà A và ông B là người thừa kế theo pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông T không có yêu cầu và tranh chấp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:

Bà B là con của bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1910, chết khoảng năm 1987. Bà Huỳnh Thị M có 02 người con là Huỳnh Văn N, sinh năm 1933 và bà Trần Thị B, sinh năm 1941.

Về quan hệ huyết thống bà B thống nhất hoàn toàn theo trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N, bà Lê Thị Ú.

Nguồn gốc đất tranh chấp thống nhất trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A. Cụ thể nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị V (bà V mẹ ruột của bà A), bà V quản lý sử dụng từ trước năm 1973 đến khi qua đời. Quá trình sinh sống, bà Huỳnh Thị V có đăng ký quyền sử dụng đất, có giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất ngày 11/4/1985, diện tích 1600m² và đã được Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, số vào sổ 431QSĐĐ/CQ.BN do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp

cho hộ bà Huỳnh Thị V ngày 22/5/1997. Ngày 03/10/2006 bà Huỳnh Thị V chết theo giấy chứng tử số 92, quyền số 01/2006. Bà Huỳnh Thị V có 02 người con gồm bà Trần Thị A và ông Trần Văn B, ông B chết có 01 người con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989. Bà A, ông B là người thừa kế tài sản của bà Huỳnh Thị V để lại, bà Trần Thị A, là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Do bà Trần Thị A ở xa nên có gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu là bà Trịnh Thị Kim C giữ nhưng bà C không trả lại cho bà A. Vì vậy, bà A khởi kiện yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương thì bà B yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với yêu cầu chia thừa kế, tài sản chung của bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L, bà B yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với các yêu cầu còn lại của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B cũng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về diện tích đất và tài sản trên đất tranh chấp, bà B không có ý kiến gì và không có liên quan gì trong vụ án. Bà B xác định không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Mọi vấn đề do nguyên đơn, bị đơn tự quyết định với nhau.

Ngoài ra, bà B không trình bày thêm nội dung nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Công T trình bày: Ông T là chồng của bà Lê Thị Ú. Đối với phần đất hiện đang tranh chấp ông T xác định không có liên quan và yêu cầu gì trong vụ án. Đối với phần đất tranh chấp ông T chỉ nghe nói là hiện nay bà A, ông B đã chuyển nhượng cho bà N, ông P. Ông T chỉ đồng ý cho bà A chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Diễm P. Trước khi chuyển nhượng cho bà N, ông P thì bà A chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Diễm P, giá 1.700.000.000đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Ngày 09/9/2016 thì bà P đặt cọc cho bà A số tiền 200.000.000đồng, sau khi bà A nhận số tiền đặt cọc của bà P thì trả cho ông Nguyễn Hoàng Á 100.000.000đồng để lấy lại ngôi nhà của bà Huỳnh Thị V bị ông Á chiếm giữ. Việc bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P là do ông T năn nỉ bà P mua đất của bà A. Tại thời điểm năm 2016 thì việc chuyển nhượng rất khó khăn nên ông T phải năn nỉ bà P mới mua. Ông T chỉ đồng ý cho bà A bán đất cho bà P, không đồng ý bán cho bà Đặng Thị Hồng N. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 ông T có ký người làm

chứng cho bà A chuyển nhượng cho bà N để bà A lấy tiền chuyển nhượng để trả tiền cho bà Hồ Thị Diễm P. Đối với số tiền bốc mộ di dời đi nơi khác của ông Huỳnh văn N, ông Nguyễn Văn D là do bà A bỏ ra. Ngoài ra, ông T không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án.

Các tài liệu, chứng cứ kèm theo: Hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2016; giấy cam kết bốc mộ ngày 23/9/2016; giấy ủy quyền; cam kết bốc mộ ngày 04/10/2016 của ông Huỳnh Văn N; hợp đồng bốc mộ ngày 09/10/2016; hợp đồng thỏa thuận ngày 19/9/2018; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị N; bản cam kết bốc mộ của ông Nguyễn Văn D; văn bản thỏa thuận ngày 14/9/2012; đơn yêu cầu ngăn chặn của ông Nguyễn Văn D; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; giấy ủy quyền ngày 19/9/2013; biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 12/11/2013 và các tài liệu chứng cứ khác có liên quan.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và người đại diện hợp pháp ông Phạm Văn S thống nhất trình bày:

Về quan hệ huyết thống:

Bà Nguyễn Thị L là con ruột của bà Huỳnh Thị B, cháu ngoại của ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị T (đều đã chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử). Ông Q, bà T có 05 người con, gồm:

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1910 và chồng ông Trần Văn T, sinh năm 1911 (cùng chết trước năm 1975), có 02 người con: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1933 và bà Trần Thị B, sinh năm 1941.

2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1919, chết trước năm 1975, có 02 người con, gồm: Bà Lê Thị É, sinh năm 1949 và bà Lê Thị Ú, sinh năm 1957;

3. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1922, chết trước năm 1975, không có giấy chứng tử, có 4 người con gồm: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961, ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952 (ông Tươi chết 1996 có 03 người con là Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982, ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1987);

4. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1925 (chết trước năm 1975) có 01 người con là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947;

5. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1928, chết năm 2006 có 02 người con là bà Trần Thị A, sinh năm 1954 và ông Trần Văn B (ông B chết), có 01 người con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Lúc sinh thời ông Nguyễn Văn Q có tạo lập được khối tài sản là diện tích đất tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình

Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế 1.156,4m² trong đó có 300m² ODT; 856,4m² CLN (234,7m² HLBVĐT và 72,3m² HLATĐB), hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) cấp cho bà Trần Thị A. Trước khi Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A đứng tên thì bà Huỳnh Thị V mẹ ruột của bà A là người được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại diện cho thân tộc. Chứng cứ để chứng minh cho việc bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện cho thân tộc là biên bản hòa giải ngày 30/6/2011 bà A đồng ý với các đồng thừa kế nội dung khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sẽ chia cho anh em của 04 chi là các thừa kế của bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị B và bà Huỳnh Thị V, riêng bà Huỳnh Thị Đ có con là ông Nguyễn Văn D đại diện đã nhận được phần chia đất có nhà nên không còn tranh chấp gì nữa. Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 06/8/2011 bà A đồng ý phần đất còn lại sau khi chia cho ông D, bà N thì bà A đứng tên sau này có bán thì bàn bạc với chị em, một phần làm hương hỏa, phần còn lại sẽ chia cho các chị em. Tuy nhiên, hiện nay bà A tự ý bán phần diện tích đất nêu trên mà không bàn bạc gì với anh chị em trong gia đình và cũng không đề cập gì đến vấn đề sẽ chia di sản thừa kế mà tại biên bản làm việc ngày 06/8/2011 các anh chị em đã ký kết đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị em trong thân tộc. Vì vậy, bà Nguyễn Thị L có yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung cụ thể như sau: Yêu cầu bà Trần Thị A chia di sản thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung phần đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 1167,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 348 869 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A vào ngày 11/12/2013 cho ông N, bà L, bà Ú. Chia tài sản chung của thân tộc thành 05 phần cho những người cháu của ông Quý là người thừa kế thế vị phần diện tích đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.156,4m² trong đó có 300m² ODT; 856,4m² CLN (234,7m² HLBVĐT và 72,3m² HLATĐB).

Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Diện tích nhà 63m² và 55,4m² mái che của bà Nguyễn Thị N xây dựng và diện tích nhà 129,2m² do ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng Á xây dựng, bà L không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Phần diện tích 81,8m² đất mả, có 01 ngôi mộ của bà Huỳnh Thị C, bà L không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Chứng cứ về việc thân tộc cử bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện, bà L không có.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A yêu cầu bà C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N, ông P yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng của bà A, ông B thì bà L không đồng ý vì việc chuyển nhượng không có ý kiến của bà L.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế phần đất đang sử dụng, bà L không đồng ý. Bà L yêu cầu chia tài sản chung lại toàn bộ.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của bà L, ông S cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D, bà N không có nên không đồng ý công nhận. Hợp đồng chuyển nhượng giá 4.000.000đồng/m² nhưng tổng giá trị chỉ có 2.650.000.000đồng là giả tạo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Mặt khác, số tiền bà A bỏ ra cho ông Nguyễn Hoàng Á và tiền chi phí bốc mả đều là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải tiền cá nhân của bà A bỏ ra. Đối với các biên bản thỏa thuận của bà A chia tiền có trước khi bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì nếu không thể hiện trước đến khi bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà A không đồng ý nữa nên bắt buộc phải lập trước.

Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu; đơn yêu cầu giải quyết của bà Trần Thị A; biên bản làm việc ngày 06/8/2012 và các tài liệu chứng cứ kèm theo.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N và người đại diện hợp pháp ông Phạm Văn S thống nhất trình bày:

Thống nhất toàn bộ trình bày của bà Nguyễn Thị L về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp.

Nay, ông Huỳnh Văn N yêu cầu bà Trần Thị A chia di sản thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung phần đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 1167,4 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 348 869 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A vào ngày 11/12/2013 cho ông N, bà L, bà Ú. Chia tài sản chung của thân tộc thành 05 phần cho những người cháu của ông Q là người thừa kế thế vị phần diện tích đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.156,4m² trong đó có 300m² ODT; 856,4m² CLN (234,7m² HLBVĐT và 72,3m² HLATĐB). Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Diện tích nhà 63m² và 55,4 m² mái che của bà Nguyễn Thị N xây dựng và diện tích nhà 129,2m² do ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng Á xây dựng, ông N không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Phần diện tích 81,8m² đất mả, có 01 ngôi mộ của bà Huỳnh Thị C, ông N không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Chứng cứ về việc thân tộc cử bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện, ông N không có, chỉ có các chứng cứ bà A con ruột bà V đồng ý bán chia tiền cho anh em trong thân tộc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A yêu cầu bà C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N, ông P yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng của bà A, ông B thì ông N không đồng ý vì việc chuyển nhượng không có ý kiến của ông N.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế phần đất đang sử dụng, ông N không đồng ý. Ông N yêu cầu chia tài sản chung lại toàn bộ.

Các tài liệu, chứng cứ kèm theo: Tờ tường trình về quan hệ nhân thân với người để lại di sản ngày 01/8/2019 (bản chính); đơn yêu cầu giải quyết ngày 16/7/2013; biên bản làm việc ngày 06/8/2012; biên bản hòa giải ngày 30/6/2011; tờ ghi tông chi (tất cả là bản photo) và các tài liệu chứng cứ khác kèm theo.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị É và người đại diện hợp pháp ông Phạm Văn S thống nhất trình bày:

Thống nhất toàn bộ trình bày của bà Nguyễn Thị L về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp.

Thống nhất yêu cầu chia thừa kế của ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ú yêu cầu bà Trần Thị A chia di sản thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung phần đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 1167,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 348 869 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A vào ngày 11/12/2013 cho ông N, bà L, bà Ú. Chia tài sản chung của thân tộc thành 05 phần cho những người cháu của ông Q là người thừa kế thế vị phần diện tích đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.156,4m² trong đó có 300m² ODT; 856,4m² CLN (234,7m² HLBVĐT và 72,3m² HLATĐB). Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Diện tích nhà 63m² và 55,4m² mái che của bà Nguyễn Thị N xây dựng và diện tích nhà 129,2 m² do ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng Á xây dựng, bà É không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Phần diện tích 81,8m² đất mả, có 01 ngôi mộ của bà Huỳnh Thị C, thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Chứng cứ về việc thân tộc cử bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện, bà É không có, chỉ có các chứng cứ bà A con ruột bà V đồng ý bán chia tiền cho anh em trong thân tộc. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A yêu cầu bà C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà É không có ý kiến. Đối với yêu cầu độc lập của bà N, ông P yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng của bà A, ông B thì bà É không đồng ý vì việc chuyển nhượng không có ý kiến của bà É. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế phần đất đang sử dụng, bà É không đồng ý. Bà É yêu cầu chia tài sản chung lại toàn bộ.

Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị U và người đại diện hợp pháp ông Huỳnh Nhật Q thống nhất trình bày:

Thống nhất toàn bộ trình bày của bà Nguyễn Thị L về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp.

Nay, bà Lê Thị Ú yêu cầu bà Trần Thị A chia di sản thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung phần đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 1167,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 348 869 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A vào ngày 11/12/2013 cho ông N, bà L, bà Ú. Chia tài sản chung của thân tộc thành 05 phần cho những người cháu của ông Q là người thừa kế thế vị phần diện tích đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.156,4m² trong đó có 300m² ODT; 856,4m² CLN (234,7m² HLBVĐT và 72,3m² HLATĐB). Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Diện tích nhà 63m² và 55,4 m² mái che của bà Nguyễn Thị N xây dựng và diện tích nhà 129,2 m² do ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng Ấ xây dựng, bà Ú không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Phần diện tích 81,8m² đất mả, có 01 ngôi mộ của bà Huỳnh Thị C, bà Ú không tranh chấp, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét.

Chứng cứ về việc thân tộc cử bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện, bà Ú không có, chỉ có các chứng cứ bà A con ruột bà V đồng ý bán chia tiền cho anh em trong thân tộc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A yêu cầu bà C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ú không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N, ông P yêu cầu công nhận phần đất đã chuyển nhượng của bà A, ông B thì bà Ú không đồng ý vì việc chuyển nhượng không có ý kiến của bà Ú.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế phần đất đang sử dụng, bà Ú không đồng ý. Bà Ú yêu cầu chia tài sản chung lại toàn bộ.

Tại phiên tòa ông Huỳnh Nhật Q giữ nguyên toàn bộ ý kiến trình bày trước đây của bà Ú, thống nhất toàn bộ trình bày của ông Phạm Văn S tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T thống nhất toàn bộ về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp theo trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A. Vì vậy, ông T xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án, không có bất cứ yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hoa P trình bày: Bà P là con của bà Nguyễn Thị N. Hiện nay, bà P có hộ khẩu chung cùng bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, đối với diện tích đất hiện các đương sự đang tranh chấp bà P không có liên quan và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án. Bà P

đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị A, bà N, ông D, bà N và ông P. Ngoài ra, bà P không có bất kỳ yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng V thống nhất trình bày: Ông A, ông V là con của bà Phạm Thị Hoa P, là cháu ngoại của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị N. Ông A, ông V có hộ khẩu chung với bà N để tiện đi học, không có quyền lợi, nghĩa vụ và công sức đóng góp gì trong khối tài sản hiện đang tranh chấp. Ông A, ông V thống nhất toàn bộ trình bày của bà Trần Thị A, bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn T và không có ý kiến trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T thống nhất trình bày: Ông N, bà T là con của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Ngọc U. Ông N, bà T thống nhất hoàn toàn với nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp. Hiện nay, ông N và bà T đang sinh sống cùng bà U, ông D tại một phần diện tích đất tranh chấp. Ông N, bà T xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ hay công sức đóng góp gì đến diện tích đất tranh chấp. Ông N, bà T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của bà N, ông P, ông D, bà N. Ngoài ra, đối với các yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung và yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T trình bày: Bà T là con của ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952, chết ngày 24/4/1996. Ông T có vợ là bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1953. Ông T, bà Q có 03 người con gồm bà T, ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1987. Đối với tất cả các yêu cầu tranh chấp trong vụ án thì bà T không có ý kiến và không có bất cứ yêu cầu gì. Bà T mong muốn Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh S trình bày: Ông Phạm Minh S là con ruột của bà Nguyễn Thị N, ông Phan Văn T. Hiện nay, ông S có hộ khẩu và cùng chung sống với bà Nguyễn Thị N tại phần đất hiện đang tranh chấp. Tuy nhiên, đối với diện tích đất hiện các đương sự đang tranh chấp ông S không có liên quan và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án. Ông S thống nhất trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị A, bà N, ông D, bà N và ông P. Ngoài ra, ông S không có bất kỳ yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim N trình bày:

Bà N là vợ của ông Phạm Minh S là con dâu của bà Nguyễn Thị N, ông Phan Văn T. Hiện nay, bà N có hộ khẩu và cùng chung sống với ông S, bà Nguyễn Thị N tại phần đất hiện đang tranh chấp. Tuy nhiên, đối với diện tích đất hiện các đương sự đang tranh chấp bà N không có liên quan và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án. Bà N thống nhất trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp và đề nghị Tòa án chấp nhận

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Thị A, bà N, ông D, bà N và ông P. Ngoài ra, bà N không có bất kỳ yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Phạm Hiếu M do bà Đỗ Thị Kim N, ông Phạm Minh S (cha mẹ ruột) trình bày: Cháu H là con của ông S, bà N hiện ở cùng địa chỉ với cha mẹ ruột là ông S, bà N và ông bà nội là ông T bà N trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, cháu H còn nhỏ đang đi học không biết về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp và không có bất kỳ yêu cầu hay công sức đóng góp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thùy D trình bày: bà D là vợ của ông Nguyễn Hoàng Á hiện đang sinh sống trên diện tích đất tranh chấp. Bà D thống nhất hoàn toàn trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp. Bà D đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của bà N, ông P, bà N, ông D. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà Ú, bà L, ông N. Đối với căn nhà bà D, ông Á đang sinh sống, bà D không có bất kỳ yêu cầu độc lập gì trong vụ án đề nghị Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Văn D. Ngoài ra, bà D không còn trình bày thêm nội dung nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Á trình bày: Ông Á là con ruột của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Ngọc U. Ông Á thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N. Đối với diện tích nhà ông Á và bà D đang sinh sống hiện nay ông D yêu cầu Tòa án công nhận, ông Á thống nhất. Ông Á xác định không có bất kỳ yêu cầu độc lập hay công sức đóng góp gì. Ông Á đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà N, ông P, bà N, ông D. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà Ú, bà L, ông N. Đối với căn nhà bà D, ông Á đang sinh sống, ông Á không có bất kỳ yêu cầu độc lập gì trong vụ án đề nghị Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Văn D.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thành L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập đương sự đến Tòa án tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thành L đều vắng mặt không rõ lý do.

- *Người làm chứng bà Hồ Thị Diễm P trình bày:* Bà P không có quan hệ gì đối với bà Lê Thị Ú bà Trần Thị A và ông Trịnh Công T. Trước đây, bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị A đối với thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Việc bà P mua đất của bà A là do bà Lê Thị Ú giới thiệu. Bà P nhận chuyển nhượng đất của bà A và đã đặt cọc số tiền 250.000.000đồng,

sau khi không mua nữa thì bà A trả lại đặt cọc và bồi thường cho bà P số tiền phạt cọc là 250.000.000đồng. Bà P xác định không có liên quan đến phần đất tranh chấp và giấy tờ đặt cọc bà P sau khi nhận tiền đã xé bỏ không còn giữ.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A về việc yêu cầu bà Trịnh Thị Kim C phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A đồng ý hỗ trợ bà Trịnh Thị Kim C số tiền 20.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị Kim C về việc buộc bà Trần Thị A trả số tiền 200.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung của ông Huỳnh Văn N, bà Lê Thị Ú, bà Nguyễn Thị L về việc chia thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung di sản của ông Nguyễn Văn Q để lại là quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 1156,4m² (trong đó có 300m² đất thổ cư, 856,4m² CLN) thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) hiện đã được cấp giấy chứng nhận số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/02/2018 giữa bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P và bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B đối với quyền sử dụng đất diện tích 603m² thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “Tranh

chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp tài sản chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo khoản 3, khoản 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ A 29 khu phố Bình Phước, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và phần đất tranh chấp tọa lạc phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương vì vậy theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương thụ lý đúng thẩm quyền.

[1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trần Ngọc B, ông Huỳnh Cẩm P, bà Phạm Thị Hoa P, bà Đỗ Kim N, cháu Phạm Hiểu M, ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thùy D, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Huỳnh Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Trần Thị B, ông Trình Công T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thành L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa xét xử lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 19/6/2019 và thống nhất diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế 1.156,4m² trong đó có 300m² ODT; 856,4m² CLN (234,7m² HLBVĐT và 72,3m² HLATĐB).

[2.2] Các đương sự thống nhất các tài sản trên đất tranh chấp gồm: Diện tích nhà 63m² và 55,4m² mái che của bà Nguyễn Thị N xây dựng và diện tích nhà 129,2m² do ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Hoàng A xây dựng. Diện tích đất tranh chấp thống nhất hiện do bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P và bà Trần Thị A đang trực tiếp, quản lý sử dụng.

[2.3] Các đương sự thống nhất không tranh chấp tài sản trên đất và diện tích 81,8m² đất mả thuộc thửa 344, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN

ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2.3] Các đương sự thống nhất về quan hệ huyết thống của Nguyễn Văn Q (chết trước năm 1975) và bà Nguyễn Thị T (chết trước năm 1975). Ông Q và bà T có 05 người con gồm: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1910, chết trước năm 1975 có 02 người con là ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1933 và bà Trần Thị B, sinh năm 1941; Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1919 (chết trước năm 1975) có 02 người con là bà Lê Thị Ú, sinh năm 1957 và bà Lê Thị É, sinh 1949; Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1922 (chết trước năm 1975), có 04 người con gồm: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961, ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952 (ông T chết 1996 có 03 người con là bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982, ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1987); Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1925 (chết trước năm 1975) có 01 người con là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947; Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1928, chết năm 2006 có 02 người con là bà Trần Thị A, sinh năm 1954 và ông Trần Văn B (ông B chết), có 01 người con là Trần Ngọc B, sinh năm 1989.

[2.4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn bà Trần Thị A yêu cầu bị đơn bà Trịnh Thị Kim C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 20.000.000đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc bà A trả số tiền 200.000.000đồng về việc bà A mượn bà C tiền để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A. Xét, bà C trình bày là đi làm thủ tục và nộp các chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho bà A mượn tiền, tiền lãi nhưng không cung cấp được bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc bà A mượn tiền. Tất cả các chứng cứ bị đơn cung cấp như biên lai thu tiền nộp thuế, biên bản thanh lý đo đạc đều là do bà Trần Thị A nộp, bà A không thừa nhận mượn tiền của bà C, bà C không cung cấp được chứng cứ thể hiện bà A mượn tiền của bà C hay văn bản thỏa thuận nên lời trình bày của bà C là không có cơ sở. Bà A tự nguyện hỗ trợ bà C số tiền 20.000.000đồng chi phí giữ bản chính, đây là sự tự nguyện của bà A và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.5] Xét các yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ú yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung di sản của ông Nguyễn Văn Q để

lại là quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 1156,4m² (trong đó có 300m² đất thổ cư, 856,4m² CLN) thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) hiện đã được cấp giấy chứng nhận số phát hành BP 348869, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A. Chứng cứ đưa ra là đơn yêu cầu giải quyết ngày 16/7/2013 của bà Trần Thị A, biên bản làm việc ngày 06/8/2012 tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Bình Nhâm, thị xã Thuận An; biên bản hòa giải ngày 30/6/2011 đều có trước khi bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà A tự ý định đoạt là không phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, hàng thừa kế của bà Vô gồm có bà A, ông B nhưng ông B không ủy quyền cho bà A. Nội dung bà Ú, ông N, bà L không được thừa nhận của bà A và ông B, không có chứng cứ thể hiện bà Huỳnh Thị V đứng tên đại diện cho thân tộc. Mặt khác, tại di chúc lập năm 2006 do bà Lê Thị Ú, ông Huỳnh Văn, bà Nguyễn Thị L cung cấp nhưng bà V không ký tên, không có ai chứng kiến nên không có cơ sở thể hiện nguồn gốc đất bà V đứng tên đại diện cho thân tộc. Như vậy, trường hợp chấp nhận lời khai của bà Ú, ông N, bà L theo bản trích lục địa bộ năm 1931 thì ông Nguyễn Văn Q cũng đã chết từ khoảng năm 1930, 1931 thì thời hiệu về thừa kế cũng không còn. Các đương sự tranh chấp về tài sản chung nhưng không có bất kỳ văn bản nào của anh em trong thân tộc thỏa thuận về tài sản chung chưa chia theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà Huỳnh Thị V là người quản lý, chiếm hữu và đăng ký nên theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 247 của Bộ luật Dân sự năm 2005) thì đủ để xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu cho bà Huỳnh Thị V.

Mặt khác, tại Công văn số 2531/UBND-NC ngày 08/8/2019 cung cấp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 431 QSDĐ/CQ.BN ngày 22/5/1997 đối với khu đất có diện tích 1353m² thuộc thửa 344 tờ bản đồ B1, khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An cấp cho hộ bà Huỳnh Thị V là đúng trình tự, thủ tục, quy định. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị V không thể hiện tài sản trên đất; sổ hộ khẩu chỉ có bà Huỳnh Thị V.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ thi hành Luật Đất Đai, UBND thị xã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04236/BN ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A (là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2013), khu đất có diện tích 1167,4m² thuộc thửa 344 tờ bản đồ số 4 (B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An là đúng trình tự thủ tục quy định.

Tại Công văn số 1072/CNTA-ĐK&CGCN ngày 09/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Thuận An cung cấp: Thửa 344, tờ bản đồ B1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 377319, số vào sổ 431QSDĐ/CQ.BN ngày 22/5/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị V.

Năm 2013, bà Trần Thị A và ông Trần Ngọc B là người được hưởng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 1167,4m² trong đó 300m² ODT, 867,4m² CLN (102,6m² CLN thuộc HLATĐB, 118,8m² CLN thuộc HLATĐT) đã trừ 81,8m² đất mả do bà Huỳnh Thị V chết để lại theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 189 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng 189, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 22/10/2013 và được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 cho người đại diện là bà Trần Thị A.

Tại biên bản xác minh ngày 23/9/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Bình Nhâm cung cấp: Nguồn gốc đất thửa đất 344, tờ bản đồ B1 trước đây là của hộ bà Huỳnh Thị V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 431QSDĐ/BN do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Thuận An cấp ngày 22/5/1997 với diện tích 1353m² (300m² ODT). Sau khi bà Huỳnh Thị V qua đời thì bà Trần Thị A, cháu Trần Ngọc B được thừa hưởng toàn bộ tài sản của bà V. Nguồn gốc đất trước khi bà Huỳnh Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà Huỳnh Thị Đ khai phá, sau đó bà V tiếp tục canh tác và đăng ký 299. Diện tích đất hiện nay theo kết quả đo đạc thực tế giảm so với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do mở đường BN 04, việc mở đường do Nhà nước và nhân dân cùng làm không có đền bù đất.

Nguyên đơn bà Trần Thị A trình bày nguồn gốc đất là phù hợp với các tài liệu chứng cứ các cơ quan chuyên môn và cơ quan hữu quan cung cấp nên đủ cơ sở xác định: Quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 1156,4m² (trong đó có 300m² đất thổ cư, 856,4m² CLN) thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) hiện đã được cấp giấy chứng nhận số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A là của bà Huỳnh Thị V, không phải của thân tộc, không phải di sản ông Nguyễn Văn Q để lại. Vì vậy, bà V chết không để lại di chúc nên bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với các yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Ú yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung di sản của ông Nguyễn Văn Q là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà N và bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B ngày 16/02/2018 là có hiệu lực. Cụ thể công nhận diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 603m² (trong đó có 121,1m² CLN thuộc HLBVĐT và 43,1m² CLN thuộc HLAT ĐB, 180m² ODT). Xét, phần đất này đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B chuyển nhượng cho bà N, ông P diện tích đất không có tranh chấp chủ sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp người nhận thừa kế là quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi đất đó đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà A, ông B có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Việc bà A, ông B chuyển nhượng đất cho bà N, ông P là hợp pháp, phù hợp với ý chí nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch, phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định thì trường hợp của ông P, bà N, ông B, bà A vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng cả hai bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch của các bên là có hiệu lực và không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng chưa đảm bảo về mặt thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng thể hiện ý chí của các bên đối với giao dịch, bà N, ông P đã giao phần lớn tiền chuyển nhượng cho bà A, ông B, đã nhận và quản lý sử dụng đất nên để đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P.

[2.7] Đối với yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị N yêu cầu: Công nhận diện tích 185,5m² (trong đó có 88,5m² CLN thuộc HLATĐB), diện tích nhà xây dựng 63m² (trong đó 24m² thuộc HLATĐB và nhà 55,4m² mái che, 31.7m² thuộc HLATĐB) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Văn D yêu cầu: Công nhận diện tích 206,7m² (trong đó có 23.7m² CLN thuộc HLATĐB và 80m² thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất gồm diện tích nhà xây dựng 129.2m² (trong đó có 02 căn nhà: diện tích 85,6m² và nhà 43.6m²) là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn D.

Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn D được chủ sử dụng hợp pháp là bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B thống nhất. Mặt khác, ông D, bà N đã xây dựng nhà ở ổn định từ khi bà Huỳnh Thị V còn sống. Vì vậy, việc cho tặng trên là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.8] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Á, bà Trần Thị Ngọc U, bà Phạm Thị Hoa P, ông Phạm Văn T, bà Đỗ Thị Kim N, cháu Phạm Hiếu

M, ông Phạm Minh S, ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng V, bà Trương Thùy D, ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ngọc T, không tranh chấp về tài sản trên đất, không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về việc yêu cầu bị đơn bà Trịnh Thị Kim C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 20.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung của ông Huỳnh Văn N, bà Lê Thị Ú, bà Nguyễn Thị L. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Cẩm P, bà Đặng Thị Hồng N, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N.

[2.5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.6] Án phí: Bà Trần Thị A, bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Ú, bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự còn lại phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.7] Chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị Ú tự nguyện chịu 5.623.025đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 5 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 129, Điều 133, Điều 236, Điều 612, 623, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 166; Điều 167; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị A về việc yêu cầu bà Trịnh Thị Kim C phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà Trịnh Thị Kim C phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An cấp cho bà Trần Thị A đối với phần đất thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị A đồng ý hỗ trợ bà Trịnh Thị Kim C số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị Kim C về việc buộc bà Trần Thị A trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập, độc lập bổ sung của ông Huỳnh Văn N, bà Lê Thị Ú, bà Nguyễn Thị L về việc chia thừa kế theo pháp luật, chia tài sản chung di sản của ông Nguyễn Văn Q để lại là quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 1156,4m² (trong đó có 300m² đất thổ cư, 856,4m² CLN) thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) hiện đã được cấp giấy chứng nhận số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 cho bà Trần Thị A.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/02/2018 giữa bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P và bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B đối với quyền sử dụng đất diện tích 603m² thuộc thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 603m² (trong đó có 180m² ODT; 121,1m² CLN thuộc HLBVĐT và 43,1m² CLN thuộc HLATĐB) thuộc một phần thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Ký hiệu A)

Buộc bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P phải thanh toán cho bà Trần Thị A, ông Trần Ngọc B hết số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn D được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 206m² (trong đó có 60m² ODT; 23,7m² CLN thuộc HLBVĐT thuộc một

phần thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Ký hiệu D)

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng Á, bà Trương Thùy Dương, bà Trần Thị Ngọc U không yêu cầu giải quyết về quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn D và tài sản xây dựng trên đất thuộc một phần thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng diện tích 185,5m² (trong đó có 85,5m² CLN thuộc HLBVĐT) thuộc một phần thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Ký hiệu C)

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn T, ông Phạm Minh S, bà Đỗ Thị Kim N không yêu cầu giải quyết về quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N và tài sản xây dựng trên đất thuộc một phần thửa đất 344, tờ bản đồ 4 (tờ bản đồ cũ B1) tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BP 348869, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04236/BN ngày 11/12/2013 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 4(B1) diện tích 1167,4m² tọa lạc tại khu phố Bình Thuận, phường Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương đã cấp cho bà Trần Thị A để cấp lại cho bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N và diện tích đất còn lại cho bà Trần Thị A cho phù hợp với nội dung quyết định tại bản án này.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho bà Trần Thị A 800.000đồng (tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/004432 ngày 27/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P phải chịu 2.800.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0035636 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Bà Đặng Thị Hồng N, ông Huỳnh Cẩm P còn phải nộp 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai thu tiền số AA/2016/0035959 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị N.

Miễn án phí cho ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị L.

Miễn án phí cho bà Lê Thị Ú. Trả lại bà Lê Thị Ú 1.250.000đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0035309 ngày 23/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Bà Trịnh Thị Kim C phải chịu 10.000.000đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 5.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0035988 ngày 10/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Bà Trịnh Thị Kim C còn phải nộp 5.000.000đồng (năm triệu đồng).

3. Chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị Ú tự nguyện chịu 5.623.025đồng (năm triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng) chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thu

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ ĐẤT

(kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2019/DS-ST ngày 26/11/2019)

Ký hiệu:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thu